COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

VÍA SUMAPAZ

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610021401

Bogotá D.C., 20 MAYO 2024

Señores:
FANNY ROBERTO DE VEGA (C.C. No. 20.236.309)
AURA DELIA ROBERTO RIVERA (C.C. No. 23.292.477)
EMANUEL ROBERTO RIVERA (C.C. No. 1.160.342)
HUGO GERMAN ROBERTO RIVERA (C.C. No. 7.161.802)
JAIRO ARMANDO ROBERTO RIVERA (C.C. No. 19.066.016)
RUTH CECILIA ROBERTO RIVERA (C.C. No. 23.292.448)
SOFIA DESYANIRA ROBERTO RIVERA (C.C. No. 40.028.079)
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ALVARO ROBERTO RODRIGUEZ (C.C. No. 17.163.292)
Predio denominado CHINCHIRI
Vereda EL SOCHE (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Vereda EL SOCHE hoy LA VEINTIDOS (Según Títulos)
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 Oferta Formal de Compra No. 202450000005181 del 09 de febrero de 2024. Predio TCBG-6-914.

Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, el día 07 de febrero de 2024 expidió

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

VÍA SUMAPAZ

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610021401

la Oferta Formal de Compra No. 202450000005181 por medio de la cual se dispone la adquisición de un Predio denominado CHINCHIRI, Vereda EL SOCHE (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Vereda EL SOCHE hoy LA VEINTIDOS (Según Títulos), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según títulos), Departamento de CUNDINAMARCA, localizado en las abscisas inicial: Área requerida 1 Abscisas inicial K18+015,75D – Abscisas Final K18+061,92 D; Área requerida 2 Abscisas inicial K18+113,87 D – Abscisas Final K18+192,74 D; Área requerida 3 Abscisas inicial K18+284,76 D – Abscisas Final K18+290,81D; Área requerida 4 Abscisas inicial K18+367,01D – Abscisas Final K18+372,13 D; Área requerida 5 Abscisas inicial K18+447,85 D – Abscisas Final K18+452,00 D; Área requerida 6 Abscisas inicial K18+563,35 D – Abscisas Final K18+572,64 D; Área requerida 7 Abscisas inicial K18+604,27 D – Abscisas Final K18+708,08 D; localizado en la margen Derecho, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **051-4385** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Cedula Catastral No. 25312000000000020279000000000, cuya titular de un derecho de cuota del predio son los señores **FANNY ROBERTO DE VEGA** con cedula de ciudadanía **No 20.236.309, AURA DELIA ROBERTO RIVERA** con cedula de ciudadanía **No 23.292.477, EMANUEL ROBERTO RIVERA** con cedula de ciudadanía **No 1.160.342, HUGO GERMAN ROBERTO RIVERA** con cedula de ciudadanía **No 7.161.802, JAIRO ARMANDO ROBERTO RIVERA** con cedula de ciudadanía **No 19.066.016, RUTH CECILIA ROBERTO RIVERA** con cedula de ciudadanía **No 23.292.448, SOFIA DESYANIRA ROBERTO RIVERA** con cedula de ciudadanía **No 40.028.079, y ALVARO ROBERTO RODRIGUEZ** con cedula de ciudadanía **No 17.163.292** en calidad de titular inscrito.

Que el día 22 del mes de febrero del año 2024, se envió al predio la citación con radicado No. 202450000005191, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la ventanilla externa, la cual certificó que el documento fue entregado en su lugar de destino el día 28 de febrero de 2024, así mismo la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del 11 de marzo de 2024 hasta su fecha de desfijación el día 15 de marzo de 2024, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a los señores FANNY ROBERTO DE VEGA (C.C. No. 20.236.309), AURA DELIA ROBERTO RIVERA (C.C. No. 23.292.477), EMANUEL ROBERTO RIVERA (C.C. No. 1.160.342), HUGO GERMAN ROBERTO RIVERA (C.C. No. 7.161.802), JAIRO ARMANDO ROBERTO RIVERA (C.C. No. 19.066.016), RUTH CECILIA ROBERTO RIVERA (C.C. No. 23.292.448), SOFIA DESYANIRA ROBERTO RIVERA (C.C. No. 40.028.079) y a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor ALVARO ROBERTO RODRIGUEZ (C.C. 17.163.292); en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

VÍA SUMAPAZ

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610021401

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

Atentamente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE
Gerente General Suplente
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**

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

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

VIA SUMAPAZ

POWERED BY VINCI HIGHWAYS

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000000**5191**

Bogotá D.C., 09 FEB 2024

Señores

GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO (C.C. No. 80.050.190)
JONATHAN ANDRES ROBERTO PALACIOS (1.022.348.385)
FANNY ROBERTO DE VEGA (C.C. No. 20.236.309)
AURA DELIA ROBERTO RIVERA (C.C. No. 23.292.477)
EMANUEL ROBERTO RIVERA (C.C. No. 1.160.342)
HUGO GERMAN ROBERTO RIVERA (C.C. No. 7.161.802)
JAIRO ARMANDO ROBERTO RIVERA (C.C. No. 19.066.016)
RUTH CECILIA ROBERTO RIVERA (C.C. No. 23.292.448)
SOFIA DESYANIRA ROBERTO RIVERA (C.C. No. 40.028.079)
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ALVARO ROBERTO RODRIGUEZ (C.C. No. 17.163.292)
Predio denominado CHINCHIRI
Vereda EL SOCHE (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Vereda EL SOCHE hoy LA VEINTIDOS (Según Títulos)
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 de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 20245000000518**1**. Predio **YCBG-6-314.**

Respetados señores:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos presentarse personalmente, o por medio de

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

VÍA SUMAPAZ

POWERED BY VINCI HIGHWAYS

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000000**5191**

apoderado, en las Oficinas ubicadas en la carrera 27 N° 21-36 Consorcio Vial Ruta 40, en la ciudad de Fusagasugá, de lunes a viernes en horario de 7:30 am a 5:30 pm, con el fin de notificarle personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No. 20245000000**5181**, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio denominado CHINCHIRI, Vereda SOCHE (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda EL SOCHE hoy LA VEINTIDOS (Según Títulos), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según títulos), Departamento de CUNDINAMARCA, identificado con la Cédula Catastral No. **25312000000000020279000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-4385** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-6-914.** Para la presentación a la diligencia de notificación personal, se le solicita identificarse con Cédula de Ciudadanía original. En caso de apoderados, el poder debe contar con nota de presentación personal.

En caso de no presentarse dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la presente citación, se procederá a efectuar la Notificación por Aviso, mediante el procedimiento establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Por último, nos permitimos indicarle que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar a el número telefónico 3104527756 o al correo electrónico sguache@consorcioruta.com donde se le explicará el procedimiento a seguir.

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 |

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

VÍA SUMAPAZ
POWERED BY VINCI HIGHWAYS

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000005181

Bogotá D.C., 09 FEB 2024

Señores:

GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO (C.C. No. 80.050.390)
JONATHAN ANDRES ROBERTO PALACIOS (1.022.348.385)
FANNY ROBERTO DE VEGA (C.C. No. 20.236.309)
AURA DELIA ROBERTO RIVERA (C.C. No. 23.292.477)
EMANUEL ROBERTO RIVERA (C.C. No. 1.160.342)
HUGO GERMAN ROBERTO RIVERA (C.C. No. 7.161.802)
JAIRO ARMANDO ROBERTO RIVERA (C.C. No. 19.066.016)
RUTH CECILIA ROBERTO RIVERA (C.C. No. 23.292.448)
SOFIA DESYANIRA ROBERTO RIVERA (C.C. No. 40.028.079)
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ALVARO ROBERTO RODRIGUEZ (C.C. No. 17.163.292)
Predio denominado CHINCHIRI
Vereda EL SOCHE (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Vereda EL SOCHE hoy LA VEINTIDOS (Según Títulos)
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 presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: Área requerida 1 Abscisas inicial K18+015,75D – Abscisas Final K18+061,92 D; Área requerida 2 Abscisas inicial K18+113,87 D – Abscisas Final K18+192,74 D; Área requerida 3 Abscisas inicial K18+284,76 D – Abscisas Final K18+290,81D; Área requerida 4 Abscisas inicial K18+367,01D – Abscisas Final K18+372,13 D; Área requerida 5 Abscisas inicial K18+447,85 D – Abscisas Final K18+452,00 D;

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

VÍA SUMAPAZ

POWERED BY VINCI HIGHWAYS

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000005181

Área requerida 6 Abscisas inicial K18+563,38 D - Abscisas Final K18+572,64 D; Área requerida 7 Abscisas inicial K18+604,27 D – Abscisas Final K18+708,08 D; localizado en el margen Derecha del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado CHINCHIRI, Vereda EL SOCHE (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Vereda EL SOCHE hoy LA VEINTIDOS (Según Títulos), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según títulos), Departamento de CUNDINAMARCA, identificado con la Cédula Catastral No. **25312000000000020279000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-4385** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-6-914.**

Respetados señores:

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

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI,** a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **TCBG-6-914**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado CHINCHIRI, Vereda EL SOCHE (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda EL SOCHE hoy LA VEINTIDOS (Según Títulos), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según títulos), Departamento de CUNDINAMARCA, identificado con la Cédula Catastral No. **25312000000000020279000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. 051-4385 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, dicho terreno cuenta con un área requerida

de **DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA COMA VEINTICINCO METROS CUADRADOS (2.240,25 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 **17 de noviembre de 2023** por la suma de: **DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE ($254.632.195,00)**, Correspondiente al avaluó 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	0,025300	$ 200.092.000	$ 5.062.328
TERRENO U.F.2	Ha	0,004284	$ 200.092.000	$ 857.194
TERRENO U.F.3	Ha	0,107622	$ 200.092.000	$ 21.534.301
TERRENO U.F.4	Ha	0,086819	$ 2.605.000.000	$ 226.163.495
TOTAL TERRENO				$ 253.617.318
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	7,64	$ 16.500	$ 126.060
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				$ 126.060
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Eucalipto (D: 0,10 m a 0,20 m)	un	17,00	$ 5.019	$ 85.323
Laurel de cera (D: 0,10 m a 0,20 m)	un	1,00	$ 8.307	$ 8.307
Urapan (D: 0,10 m a 0,20 m)	un	2,00	$ 31.309	$ 62.618
Crotón (D: 0,40 m a 0,60 m)	un	1,00	$ 127.792	$ 127.792
Salvio negro (D: 0,10 m a 0,20 m)	un	3,00	$ 10.862	$ 32.586
Sangregao(D: 0,20 m a 0,40 m)	un	2,00	$ 43.449	$ 86.898
Yarumo (D: 0,20 m a 0,40 m)	un	1,00	$ 33.980	$ 33.980
Pastos naturales	m2	1.671,53	$ 270	$ 451.313
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				$ 888.817
TOTAL AVALUO				$ 254.632.195

TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE ($254.632.195,00)

Nos permitimos informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorio previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000005181

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.

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 Fusagasuga, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 310 4961980 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y sguache@consorcioruta.com.

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

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

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

VIA SUMAPAZ

POWERED BY VINCI HIGHWAYS

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. **20245000000518**1

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 Apèndice 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.

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. 051-4385 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha:

- **Hipoteca,** protocolizada conforme la Escritura Pública No. 2714 del 21 de noviembre de 1983, otorgada en la Notaría Octava (8) de Bogotá D.C., debidamente registrado en la anotación No.005.

- **Oferta Formal de Compra**, sobre predio Urbano, inscrita a mediante el Oficio No. 383 del 26 de diciembre de 2011, expida por el Instituto Nacional de Concesiones – INCO, debidamente registrado en la anotación No.011.

- **Oferta Formal de Compra,** sobre predio Urbano, inscrita mediante el Oficio No. 182 del 03 de diciembre de 2014, expida por el AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, debidamente registrado en la anotación No.18.

- **Demanda en Proceso Divisorio,** inscrita a través de Oficio 987 del 13 de mayo del 2016, proferido por el Juzgado Segundo (2) Civil del Circuito de Soacha, debidamente registrado en la anotación No.020.

- **Demanda en Proceso Divisorio,** inscrita a través de Oficio 1751 del 19 de septiembre del 2016, proferido por el Juzgado Primero (1) Civil del Circuito de Soacha, debidamente registrado en la anotación No.022.

- **Demanda en Proceso de Pertenencia**, inscrita a través de Oficio 1517 del 01 de agosto del 2016, proferido por el Juzgado segundo (2) Civil del Circuito de Soacha, debidamente registrado en la anotación No.023.

- **Embargo de la Sucesión**, inscrito a través de Oficio 1700 del 26 de junio del 2018, proferido por el Juzgado Sexto (6) de Familia de Bogotá D.C., debidamente registrado en la anotación No.025.

Cabe precisar que el predio de su propiedad previamente individualizado, objeto de la presente oferta formal de compra con codificación interna **TCBG-6-934**, y codificación **"CABG-1-R-184" y "CABG-DVT-1-R-001",** del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot, identificado con la matrícula inmobiliaria No. **051-4385** 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-6-934 de fecha 15 de septiembre 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-1-R-184" y "CABG-DVT-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 **2240,25 M2** para la construccion 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 predial[1], 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.

---

[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 al numeral 20 por la empresa Estructura Plural Vías a Girardot y respuesta dada por la ANI al pliego de condiciones de la selección abreviada de 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.

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

VÍA SUMAPAZ

POWERED BY VINCI HIGHWAYS

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000005181

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. [illegible]-914, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**, el 17 noviembre 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 Certificado de Tradición expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Granada.
Proyectó: CR40.
Revisó: EM
[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

A V A L Ú O C O M E R C I A L C O R P O R A T I V O

PREDIO TCBG-6-914

CLASE DE INMUEBLE:	**RURAL- LOTE DE TERRENO**
DIRECCIÓN:	**CHINCHIRI**
VEREDA/BARRIO:	**LA VEINTIDÓS**
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., NOVIEMBRE 17 DE 2023

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

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL 4
1.1. SOLICITANTE 4
1.2. TIPO DE INMUEBLE 4
1.3. TIPO DE AVALÚO 4
1.4. DEPARTAMENTO 4
1.5. MUNICIPIO 4
1.6. VEREDA O CORREGIMIENTO 4
1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE 4
1.8. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA 4
1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE 4
1.10. USO POR NORMA 4
1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO 4
1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO 4
1.13. FECHA DE INFORME DE AVALÚO 4
2. DOCUMENTOS 5
3. INFORMACIÓN JURÍDICA 5
3.1. PROPIETARIOS 5
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN 6
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 6
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS 6
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 8
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR 8
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE 8
4.3. TOPOGRAFÍA 8
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS 8
4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS 8
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS 9
4.7. SERVICIOS COMUNALES 9
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE 9
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 9
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE 11
6.1. UBICACIÓN 11
6.2. ÁREA DEL TERRENO 11
6.3. LINDEROS 11
6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO 14
6.5. SERVICIOS PÚBLICOS: 14
6.6. UNIDADES FISIOGRÁFICAS 14

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

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

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS: 15
6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS 15
6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES 15
6.10. CULTIVOS ESPECIES 15
7. MÉTODO DE AVALÚO 15
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA 16
8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS 16
8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO 17
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA 17
9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS 17
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO 18
10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) 18
10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE 20
10.4. SERVIDUMBRES 21
10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN 21
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES 21
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN 21
11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI 21
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES 22
12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES 22
13. CONSIDERACIONES GENERALES 23
14. RESULTADO DE AVALÚO 24
15. DOCUMENTOS ANEXOS 25
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO 25
15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO 27
15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS 37
15.4. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS 38

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

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

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: La Veintidós.

1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Chinchiri.

1.8. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:

- **Área Requerida 1:** Abscisa inicial K18+015,75 D y abscisa final K18+061,92 D.
- **Área Requerida 2:** Abscisa inicial K18+113,87 D y abscisa final K18+192,74 D.
- **Área Requerida 3:** Abscisa inicial K18+284,76 D y abscisa final K18+290,81 D.
- **Área Requerida 4:** Abscisa inicial K18+367,01 D y abscisa final K18+372,13 D.
- **Área Requerida 5:** Abscisa inicial K18+447,85 D y abscisa final K18+452,00 D.
- **Área Requerida 6:** Abscisa inicial K18+563,35 D y abscisa final K18+572,64 D.
- **Área Requerida 7:** Abscisa inicial K18+604,27 D y abscisa final K18+708,08 D.

1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso de Mixto (Agropecuario – Residencial).

1.10. USO POR NORMA: De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada-Cundinamarca, el predio se encuentra en el suelo rural y sus usos por norma son: FORESTAL PROTECTOR, ÁREAS DE BOSQUE PROTECTOR Y ÁGROPECUARIO SEMI-MECANIZADO O SEMI-INTENSIVO, además, con uso normativo “CENTRO POBLADO RESIDENCIAL – LA VEINTIDÓS”, según cruce cartográfico CR12.

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-312-00-00-00-00-0002-0279-0-00-00-0000
Área de terreno	18,00 Ha 2.000,00 m² de la totalidad del predio
Área de construcción	780,00 m² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	$ 381.600.000

Fuente: Certificado Catastral.

1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 17 de octubre de 2023.

1.13. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 17 de noviembre de 2023.

2. DOCUMENTOS

- Ficha Predial del predio TCBG-6-914.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-6-914.
- Certificado Agencia Catastral de Cundinamarca.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 051-4385.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS

PROPIETARIOS	DOCUMENTO	PORCENTAJE
GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO	C.C. No. 80.050.190	25 %
JONATHAN ANDRES ROBERTO PALACIOS	Sin Información	25 %
FANNY ROBERTO DE VEGA	C.C. No. 20.236.309	18,63876 %
AURA DELIA ROBERTO RIVERA	C.C. No. 23.292.477	10,7285 %
EMANUEL ROBERTO RIVERA	C.C. No. 1.160.342	
HUGO GERMAN ROBERTO RIVERA	C.C. No. 7.161.802	
JAIRO ARMANDO ROBERTO RIVERA	C.C. No. 19.066.016	
RUTH CECILIA ROBERTO RIVERA	C.C. No. 23.292.448	
SOFIA DESYANIRA ROBERTO RIVERA	C.C. No. 40.028.079	7,90946 %
ALVARO ROBERTO RODRIGUEZ	C.C. No. 17.163.292	12,72246 %

Observación (1): Conforme al Certificado de Vigencia de Cédula de ciudadanía de fecha 08 de marzo de 2023, expedido por la Registraduría Nacional del Estado Civil, la cédula del señor ALVARO ROBERTO RODRIGUEZ, se encuentra cancelada por muerte mediante Resolución 13045 de fecha 14 de diciembre de 2016; sin embargo, al no contar con el documento idóneo que acredite su fallecimiento, esto es el registro civil de defunción, se presume que su capacidad para contratar es plena.

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

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

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 821 del 18 de mayo de 2016, otorgada en la Notaría Treinta y Cuatro (34) del Círculo de Bogotá D.C.
- Escritura Pública No. 1499 del 05 de agosto de 2011, otorgada en la Notaría Treinta y Cuatro (34) del Círculo de Bogotá D.C.
- Escritura Pública No. 903 del 19 de abril de 2002 aclarada, en cuanto al número de matrícula inmobiliaria, mediante la Escritura Pública No. 5263 del 08 de noviembre de 2002, otorgada en la Notaría Cuarenta y Cinco (45) de Bogotá D.C.

- Escritura Pública No. 1541 del 12 de julio de 2013, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Tunja.
- Escritura Pública No. 6535 del 26 de diciembre de 2002, otorgada en la Notaría Cuarenta y Cinco (45) del Círculo de Bogotá D.C. ACLARADA, en cuanto al número de matrícula inmobiliaria y porcentajes de propiedad, por medio de la Escritura Pública No. 2757 del 28 de abril de 2003 y aclarada en cuanto al número de Folio de Matrícula Inmobiliaria y porcentajes de propiedad, por medio de la Escritura Pública No. 2757 del 28 de abril de 2003 otorgada en la Notaría Cuarenta y Cinco (45) del Círculo de Bogotá D.C.
- Sentencia 0 del 21 de septiembre de 2000, por el Juzgado 20 de Familia de Bogotá D.C.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 051-4385.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-4385 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio recaen los siguientes gravámenes, o medidas cautelares:

- Hipoteca, constituida mediante la Escritura Pública No. 2714 del 21 de septiembre de 1983, otorgada en la Notaría Octava (8) de Bogotá D.C.
- Oferta Formal de Compra sobre predio Urbano, inscrita a través de Oficio 383 del 26 de diciembre de 2011, expida por el Instituto Nacional de Concesiones – INCO.
- Oferta Formal de Compra sobre predio Urbano, inscrita a través de Oficio 182 del 03 de diciembre de 2014, expida por el Instituto Nacional de Concesiones – INCO.
- Demanda en Proceso Divisorio, inscrita a través de Oficio 987 del 13 de mayo del 2016, proferido por el Juzgado Segundo (2) Civil del Circuito de Soacha.

- Demanda en Proceso Divisorio, inscrita a través de Oficio 1751 del 19 de septiembre del 2016, proferido por el Juzgado Primero (1) Civil del Circuito de Soacha.
- Demanda en Proceso de Partencia, inscrita a través de Oficio 1517 del 01 de agosto del 2016, proferido por el Juzgado Segundo (2) Civil del Circuito de Soacha.
- Embargo de la Sucesión, inscrito a través de Oficio 1700 del 26 de novi del 2018, proferido por el Juzgado Sexto (6) de Familia de Bogotá D.C.

Observación (3): En la anotación No. 011 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-4385 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, no registra sobre quien recae la oferta formal de compra inscrita a través de Oficio No 383 del 26 de diciembre de 2011, expida por el Instituto Nacional de Concesiones – INCO, y de igual forma, registra erradamente que la oferta recae sobre un inmueble de naturaleza urbana.

Por lo anterior, el diligenciamiento de este ítem se realizó conforme a la información contenida en el oficio en cuestión, por lo que se recomienda instar a los propietarios, de ser necesario, solicitar a la Entidad Pública correspondiente, efectuar la respectiva corrección según los lineamientos de la Resolución Conjunta IGAC No. 11344 del 31 de diciembre de 2020.

Observación (4): En la anotación No. 020 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-4385 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, no registra correctamente las partes intervinientes (demandado y demandante) inscritos inscrita a través de Oficio No. 987 del 13 de mayo del 2016, proferido por el Juzgado Segundo (2) Civil del Circuito de Soacha.

Por lo anterior, el diligenciamiento de este ítem se realizó conforme a la información contenida en el oficio en cuestión, por lo que se recomienda instar a los propietarios, de ser necesario, solicitar a la Entidad Pública correspondiente, efectuar la respectiva corrección según los lineamientos de la Resolución Conjunta IGAC No. 11344 del 31 de diciembre de 2020.

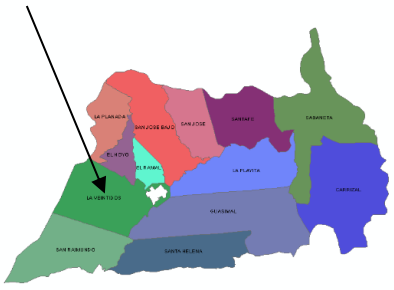
Observación (5): En la anotación No. 022 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-4385 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, no registra correctamente las partes intervinientes (demandado y demandante) inscritos inscrita a través de Oficio No. 1751 del 19 de septiembre del 2016, proferido por el Juzgado Primero (1) Civil del Circuito de Soacha.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda La Veintidós se localiza al oeste de la cabecera municipal de Granada, colinda al norte con las veredas del Hoyo y el Ramal del municipio de Granada, al oriente con la vereda Guasimal del mismo municipio; al sur con la vereda San Raimundo del municipio de Granada; al occidente con el municipio de Viotá en el Departamento de Cundinamarca.[1]

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE GRANADA – CUNDINAMARCA



Fuente: Google Maps, Consulta: 17 de noviembre de 2023, https://www.google.com/maps/place/Granada, +Cundinamarca

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

TOPOGRAFÍA: La superficie del sector es de topografía mixta: 10% plana (0-7%), 50% ondulada (8-25%) y 40% fuertemente quebrada (26-50%) según observación número 08 de la ficha predial (TCBG-6-914).

4.3. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Frio muy Húmedo. La altura promedio es de 2450 msnm, y la temperatura media anual es de 11 ºC. [2]

4.4. CONDICIONES AGROLÓGICAS: El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MKCe y cuenta con las siguientes características [3]:

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.

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

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MKCe	Frio muy Húmedo	Cenizas volcánicas y rocas sedimentarias	Andic Dystrudepts, Typic Hapludands, Typic Udorthents	Profundos, bien drenados, Fertilidad media baja	No aplica

4.5. 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.

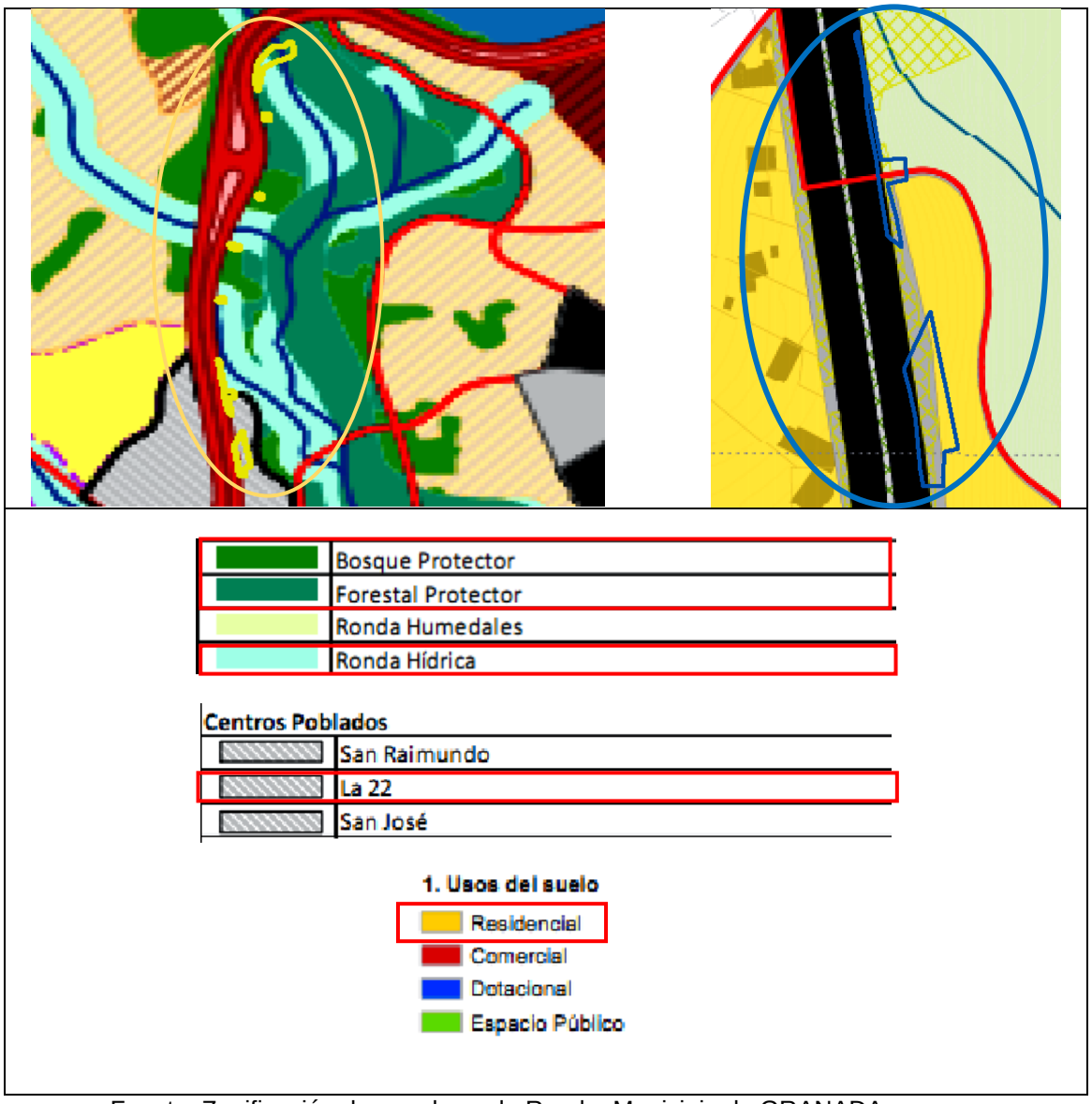
4.6. SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera municipal de Granada - Cundinamarca.

4.7. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El sector se ubica al oeste de la cabecera municipal, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, y público colectivo (rutas intermunicipales), cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de GRANADA – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 009 del 09 de junio de 2023 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE GRANADA - CUNDINAMARCA” y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada, el predio cuenta con los usos por norma de FORESTAL PROTECTOR, ÁREAS DE BOSQUE PROTECTOR Y ÁGROPECUARIO SEMI-MECANIZADO O SEMI-INTENSIVO. (Ver anexo 15.2–Certificación uso del suelo). Adicionalmente, de acuerdo con la ficha predial, 1.076,22 m2 del área requerida se encuentran en ZONA DE PROTECCIÓN - RONDA HÍDRICA y según el cruce cartográfico un área de 868,19 m2 de la franja de adquisición predial se encuentra bajo el uso normativo CENTRO POBLADO RESIDENCIAL – LA VEINTIDÓS, un área de 253 m2 de la franja de adquisición predial se encuentra bajo el uso normativo FORESTAL PROTECTOR

Y un área de 42,84 m2 de la franja de adquisición predial se encuentra bajo el uso normativo AREAS DE BOSQUE PROTECTOR, según el plano CR-12. (Ver observaciones generales de la ficha predial TCBG-6-914).



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

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

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: El bien inmueble objeto de estudio se localiza sobre la vía Nacional Girardot - Bogotá a 0.70 kilómetros aprox. de la cabecera municipal de Granada, Cundinamarca.

UBICACIÓN DEL PREDIO

Fuente: Google Earth, Consulta: 17 de noviembre de 2023.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	217600,00 m2
ÁREA REQUERIDA:	2240,25 m2
ÁREA REMANENTE:	0,00 m2
ÁREA SOBRANTE:	215359,75 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	2240,25 m2

Fuente: Ficha predial TCBG-6-914.

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

PREDIO TCBG-6-914

Área Requerida 1: 747,33 m²
Abscisa Inicial: K018+015,75 D
Abscisa Final: K018+061,92 D

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	24,46 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS - PASIVO PREDIAL (Mj. 1-2)
ORIENTE	73,24 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS (Mj. 2-6)
SUR	7,64 m	RODOLFO GARCIA ROMERO (Mj. 6-7)
OCCIDENTE	46,56 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS - PASIVO PREDIAL (Mj. 7-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-914.

Área Requerida 2: 264,78 m²
Abscisa Inicial: K018+113,87 D
Abscisa Final: K018+192,74 D

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	2,21 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS - PASIVO PREDIAL (Mj. 12-13)
ORIENTE	101,83 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS (Mj. 13-22)
SUR	7,12 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS (Mj. 22-23)
OCCIDENTE	78,85 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS - PASIVO PREDIAL (Mj. 23-12)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-914.

Área Requerida 3: 53,48 m²
Abscisa Inicial: K018+284,76 D
Abscisa Final: K018+290,81 D

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	9,35 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS (Mj. 31-32)
ORIENTE	5,80 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS (Mj. 32-33)
SUR	9,09 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS (Mj. 33-34)
OCCIDENTE	5,81 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS - PASIVO PREDIAL (Mj. 34-31)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-914.

Área Requerida 4: 77,93 m²
Abscisa Inicial: K018+367,01 D
Abscisa Final: K018+372,13 D

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	11,98 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS (Mj.35-36)
ORIENTE	6,3 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS (Mj.36-37)
SUR	11,93 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS (Mj.37-38)
OCCIDENTE	6,62 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS - PASIVO PREDIAL (Mj. 38-35)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-914.

Área Requerida 5: 42,84 m²
Abscisa Inicial: K018+447,85 D
Abscisa Final: K018+452,00 D

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	4,65 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS (Mj. 40-41)
ORIENTE	6,25 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS (Mj. 41-42)
SUR	7,56 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS (Mj. 42-43)
OCCIDENTE	7,42 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS - PASIVO PREDIAL (Mj. 43-40)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-914.

Área Requerida 6: 69,59 m²
Abscisa Inicial: K018+563,35 D
Abscisa Final: K018+572,64 D

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	8,72 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS (Mj. 45-46)
ORIENTE	8,85 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS (Mj. 46-47)
SUR	6,59 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS (Mj. 47-48)
OCCIDENTE	9,71 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS - PASIVO PREDIAL (Mj. 48-45)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-914.

Área Requerida 7: 984,30 m²
Abscisa Inicial: K018+604,27 D
Abscisa Final: K018+708,08 D

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	21,57 m	"MARTHA LUCIA CHACON HUERTAS (Mj. 50-52)"
ORIENTE	98,43 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS (Mj. 52-58)
SUR	0,00 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS - LINDERO PUNTUAL (Mj. 58)
OCCIDENTE	63,67/3,11/10,81 m	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS - PASIVO PREDIAL (Mj. 58-67)/AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj. 67-68) / AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj. 68-50)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-914.

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

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS: De acuerdo con lo descrito en la ficha predial y con lo observado en campo, el área requerida no cuenta con acometidas de servicios públicos (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG-6-914).

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 253 m². Correspondiente a suelos con unidad climática frio muy húmedo, con topografía mixta (ondulada y fuertemente quebrada), su uso actual es mixto (agropecuario y residencial), cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a FORESTAL PROTECTOR.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 42,84 m². Correspondiente a suelos con unidad climática frio muy húmedo, con topografía mixta (ondulada y fuertemente quebrada), su uso actual es mixto (agropecuario y residencial), cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ÁREAS DE BOSQUE PROTECTOR.

Unidad Fisiográfica 3 (U.F.3): Área: 1.076,22 m². Correspondiente a suelos con unidad climática frio muy húmedo, con topografía mixta (ondulada y fuertemente quebrada), su uso actual es mixto (agropecuario y residencial), cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN – RONDA HIDRICA, según observación número 15 de la ficha predial (TCBG-6-914).

4.2. Unidad Fisiográfica 4 (U.F.4): Área: 868,19 m². Correspondiente a suelos con unidad climática frio muy húmedo, con topografía mixta (ondulada y fuertemente quebrada), su uso actual es mixto (agropecuario y residencial), cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a CENTRO POBLADO RESIDENCIAL - LA VEINTIDÓS, según cruce cartográfico CR12.

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

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

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción tipificadas como anexo:

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Cerca con postes de madera distanciados cada 2m con 4 hilos de alambre de púas.	7,64	m	8	Bueno	30

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

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Eucalipto (D: 0,10 m a 0,20 m)	17	un
Laurel de cera (D: 0,10 - 0,20 m)	1	un
Urapan (D: 0,10 - 0,20 m)	2	un
Crotón (D: 0,40 - 0,60 m)	1	un
Salvio negro (D: 0,10 - 0,20 m)	3	un
Sangregao (D: 0,20 - 0,40 m)	2	un
Yarumo (D: 0,20 - 0,40 m)	1	un
Cultivo de Papa	568,72	m²
Pastos naturales	6.255,07	m²

Fuente: Ficha predial TCBG-6-914.

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:

Unidades Fisiográficas 1, 2, y 3

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo FORESTAL PROTECTOR, ÁREAS DE BOSQUE PROTECTOR y ZONA DE PROTECCION – RONDA HIDRICA se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN								
ÍTEM	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	$ 260.000.000,00	1,000	60,00
2	3045325363	Grupo inmobiliaria	Granada	Carrizal	Finca	$ 1.700.000.000,00	8,000	80,00
3	3243521406	Inmobiliaria	Silvania	Subia	Finca	$ 610.000.000,00	2,560	0,00

Unidad Fisiográfica 4

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

ESTUDIO DE MERCADO CP LA 22								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3105578820	Andres Hernandez	Granada	La 22	Lote	$ 100.000.000	236	0,00
2	3138952912	Raul Velasquez	Granada	La 22	Casa Lote	$ 300.000.000	512	102,00
3	3114546475	Ramiro	Granada	La 22	Casa Lote	$ 135.000.000	204	36,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidades Fisiográficas 1, 2 y 3

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:

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN																
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES			CULTIVOS		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3002857695	Angel Salinas	Silvania	Santa Rita	Finca	$ 260.000.000	$ 239.200.000	1,000	$ 194.200.000	60,00	$ 750.000	$ 45.000.000		$ -	$ -
2	3045325363	Grupo inmobiliaria	Granada	Carrizal	Finca	$ 1.700.000.000	$ 1.530.000.000	8,000	$ 183.250.000	80,00	$ 800.000	$ 64.000.000		$ -	$ -
3	3243521406	Inmobiliaria	Silvania	Subia	Finca	$ 610.000.000	$ 549.000.000	2,560	$ 198.828.125	0,00	$ -	$ -	GLOBAL		$ 40.000.000
MEDIA ARITMÉTICA					$ 192.092.708,33										
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					8.000.000,20	LÍMITE SUPERIOR	$ 200.092.708,54								
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					4,16%	LÍMITE INFERIOR	$ 184.092.708,13								

Unidades fisiográficas 4

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

ESTUDIO DE MERCADO CP LA 22												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (M2)	VALOR (M2)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3105578820	La 22	Granada	La 22	Lote	$ 100.000.000	$ 99.000.000	236,000	$ 419.492	0,00		$ -
2	3138952912	La 22	Granada	La 22	Casa Lote	$ 300.000.000	$ 294.000.000	512,00	$ 424.805	102,00	$ 750.000	$ 76.500.000
3	3114546475	La 22	Granada	La 22	Casa Lote	$ 135.000.000	$ 128.250.000	204,00	$ 479.167	36,00		$ 30.500.000
MEDIA ARITMÉTICA					$ 441.154,29							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					33.026,70	LÍMITE SUPERIOR	$ 474.180,99					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					7,49%	LÍMITE INFERIOR	$ 408.127,59					

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)

Unidades Fisiográficas 1, 2 y 3

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 valor del límite superior encontrado en la zona teniendo en cuenta el área y la topografía del predio objeto de avalúo, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1 – U.F.2 – U.F.3	**Hectárea**	**Ha**	**$ 200.092.000**

Unidad Fisiográfica 4

MERCADO CP LA 22			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	La 22	Lote	$ 419.492
2	La 22	Casa Lote	$ 424.805
3	La 22	Casa Lote	$ 479.167
PROMEDIO			**$ 441.154**
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			**33.027**
COEF DE VARIACIÓN			**7,49%**
LÍMITE SUPERIOR			**$ 474.181**
LÍMITE INFERIOR			**$ 408.128**

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

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

En donde:

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

Para el desarrollo de este ejercicio, se utilizó como valor de terreno urbanizado, $441.000 m², el cual corresponde con el valor promedio del sector donde se encuentra el predio objeto de avalúo, predio que se encuentra bajo el uso de suelo residencial; por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno.

COSTOS DE URBANISMOS				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
PRELIMINARES				
Topografía	M2	30.000,00	578,89	17.366.820,00
Localización - Trazado y Replanteo	M2	30.000,00	3.842,00	115.260.000,00
Cerramiento en malla Verde H= 2.10 m	ML	800,00	26.294,00	21.035.200,00
Descapote a máquina	M²	12.350,00	10.110,00	124.858.500,00
Estudios, diseños e interventoría	GLOBAL	1,00	0,030	89.137.485,76
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS				
ACUEDUCTO				
Tuberia PVC 8" RDE 26	ML	650,00	132.592,00	86.184.800,00
Red principal PVC 3/4	ML	450,00	10.987,00	4.944.150,00
ALCANTARILLADO				
Pozo de inspección D = 1.50 MH >3,50	UND	3,00	5.014.934,00	15.044.802,00
Tuberia pvc alcantarillado 16" Red Matriz	ML	243,00	247.677,00	60.185.511,00
Tuberia 6" Acometida Domiciliaria	ML	540,00	55.611,00	30.029.940,00
Tuberia 8" Sumideros	ML	620,00	115.706,00	71.737.720,00
Relleno en recebo común compactado	M3	800,00	120.118,00	96.094.400,00
Relleno grava 3/4"	M3	42,60	81.941,00	3.490.686,60
Excavación manual zanja 0.60mx1.00m	M3	900,00	28.315,00	25.483.500,00
INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
Postes concreto h = 12 m. 1050KG	UND	3,00	1.417.182,00	4.251.546,00
Postes concreto h = 10 m 1050 KG	UND	2,00	1.120.154,00	2.240.308,00
CABLE cobre desnudo AWG N° 1/0	ML	550,00	34.522,00	18.987.100,00
Estructuras	UND	3,00	1.050.600,00	3.151.800,00
Tierra pararayos poste	UND	1,00	578.893,00	578.893,00
Luminaria Codensa horizontal cerrada sodio 400W	UND	2,00	384.100,00	768.200,00
Transformador trifásico seco 112.5 KVA	UND	2,00	16.164.757,00	32.329.514,00
Alambre Cuadruple Antifraude 2 / 0 BT	UND	250,00	864.039,54	216.009.885,00
VÍAS				
URB PRIMARIO				
Afirmado malla Vial Local(base y sub base)	M²	1.000,00	109.713,00	109.713.000,00
Descapote a máquina	M3	750,00	10.110,00	7.582.500,00
COSTO TOTAL DEL PROYECTO				**1.156.466.261,36**
AIU (5 %)	**5%**			**$ 57.823.313,07**
COSTO FINAL DEL PROYECTO				**$ 1.214.289.574,43**
COSTO DE URBANISMO ($/M²) AREA LOTE				**$ 40.476,32**
COSTO DE URBANISMO ADOPTADO				**40.000,00**

Fuente: Construdata 207

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

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

EJERCICIO PARA LOTEO		
$V.T.B. = \%AU \left\{ \frac{VTU}{1+g} - CU \right\}$	**%AU** Porcentaje de Área Útil	70%
	VTU Valor Terreno Urbanizado	$ 441.000
	CU Costos de Urbanismo	$ 40.000
	g Ganancia por Urbanizar	7%
V.T.B. Valor de Terreno en Bruto		$ 260.505
V.T.B. Valor de Terreno en Bruto Adoptado		$ 260.500

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

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.4	Metro Cuadrado	m^2	$ 260.500
	Hectárea	Ha	$ 2.605.000.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidades Fisiográficas 1, 2 y 3

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.

Unidad Fisiográfica 4

Oferta 1: Lote ubicado en el sector de la vereda la 22, con un área de 236 m2 con disponibilidad para servicios públicos, sobre la vía principal Granada-Silvania.

Oferta 2: Casa lote ubicada en centro poblado La 22, cerca en el restaurante Juan José, con un área de 512 m^2, cuenta con una construcción de 102 m^2 aproximadamente en buen estado de conservación, disponibilidad de servicios públicos

Oferta 3: Casa lote ubicada en el sector de la 22, con un área de 204 m^2, cuenta con una construcción de 36 m^2 aproximadamente en material prefabricado, disponibilidad de servicios públicos.

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

La franja objeto de avalúo presenta una zona de protección en el área de terreno requerida con área: 1.076,22 m^2 correspondiente a suelos con unidad climática frío muy húmedo, con topografía mixta (ondulada y fuertemente quebrada), su uso actual es mixto (agropecuario y residencial), 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 las construcciones anexas 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 la siguiente construcción anexa:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	8	30	26,67%	2	18,99%	$ 20.327,70	$ 3.859,79	$ 16.467,91	$ 16.500

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Eucalipto (D: 0,10 m a 0,20 m)	17	un	$ 5.019
Laurel de cera (D: 0,10 - 0,20 m)	1	un	$ 8.307
Urapan (D: 0,10 - 0,20 m)	2	un	$ 31.309
Crotón (D: 0,40 - 0,60 m)	1	un	$ 127.792
Salvio negro (D: 0,10 - 0,20 m)	3	un	$ 10.862
Sangregao (D: 0,20 - 0,40 m)	2	un	$ 43.449
Yarumo (D: 0,20 - 0,40 m)	1	un	$ 33.980
Cultivo de Papa	568,72	m^2	N/A
Pastos naturales	1.671,53	m^2	$ 270

Nota: se adopta el valor de la especie “Laurel” como nombre común de la especie “Laurel de cera”.
Nota: Teniendo en cuenta que el cultivo de “papa” está definido como cultivo transitorio, no se realiza la liquidación.

Fuente: Informe DANE 2015
Fuente: Estudio Realizado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2023.

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

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El área requerida presenta una ubicación sobre una vía nacional Girardot-Granada, 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 área requerida presenta una topografía definida como mixta: 10% plana (0-7%), 50% ondulada (8-25%) y 40% fuertemente quebrada (26-50%).
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- La franja objeto de avalúo presenta una zona de protección en el área de terreno requerida con área: 1.076,22 m2 correspondiente a suelos con unidad climática frío muy húmedo, con topografía mixta (ondulada y fuertemente quebrada), su uso actual es mixto (agropecuario y residencial), cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN – RONDA HIDRICA.
- 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 avaluador 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.

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

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,025300	$ 200.092.000	$ 5.062.328
TERRENO U.F.2	Ha	0,004284	$ 200.092.000	$ 857.194
TERRENO U.F.3	Ha	0,107622	$ 200.092.000	$ 21.534.301
TERRENO U.F.4	Ha	0,086819	$ 2.605.000.000	$ 226.163.495
TOTAL TERRENO				**$ 253.617.318**
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	7,64	$ 16.500	$ 126.060
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				**$ 126.060**
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Eucalipto (D: 0,10 m a 0,20 m)	un	17,00	$ 5.019	$ 85.323
Laurel de cera (D: 0,10 m a 0,20 m)	un	1,00	$ 8.307	$ 8.307
Urapan (D: 0,10 m a 0,20 m)	un	2,00	$ 31.309	$ 62.618
Crotón (D: 0,40 m a 0,60 m)	un	1,00	$ 127.792	$ 127.792
Salvio negro (D: 0,10 m a 0,20 m)	un	3,00	$ 10.862	$ 32.586
Sangregao(D: 0,20 m a 0,40 m)	un	2,00	$ 43.449	$ 86.898
Yarumo (D: 0,20 m a 0,40 m)	un	1,00	$ 33.980	$ 33.980
Pastos naturales	m2	1.671,53	$ 270	$ 451.313
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				**$ 888.817**
TOTAL AVALUO				**$ 254.632.195**

TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE ($254.632.195,00)

Bogotá, D.C., 17 de noviembre de 2023.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO

ENTORNO

CONSTRUCCIONES ANEXAS
M1

CULTIVOS Y/O ESPECIES

Salvio negro

Laurel de cera – Urapan

PREDIO TCBG-6-914

Crotón

Sangregao

Yarumo

Eucalipto

Pastos Naturales

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

15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		Gobernando CON LA GENTE
VERSIÓN:1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

LA SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEACIÓN
DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA

CERTIFICA

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

FORESTAL PROTECTOR
ÁREAS DE BOSQUE PROTECTOR
ÁGROPECUARIO SEMI-MECANIZADO O SEMI-INTENSIVO

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:	CHINCHIRI
CEDULA CATASTRAL:	00-00-0002-0279-000
MATRICULA INMOBILIARIA:	
EOT VIGENTE:	Acuerdo 009 de 2023
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL: ●
SUELO RURAL:	CATEGORÍA DEL SUELO RURAL:
	CATEGORÍA DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL: **ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA**
	CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO:

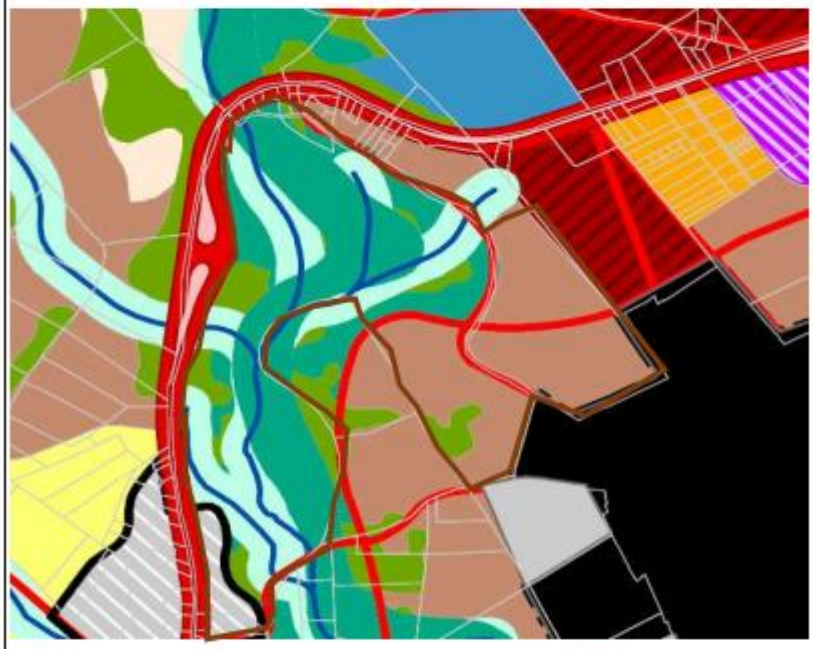
2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

VEREDA LA VEINTIDOS

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

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



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

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

2. ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA

ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS

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

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		Gobernando CON LA GENTE Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde 2020 - 2023
VERSIÓN:1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

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

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.
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

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		Gobernando CON LA GENTE
VERSIÓN:1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

perimetral ecosistémica que permita la conservación y el mantenimiento del mismo y a la vez su conectividad ecológica con los demás elementos que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal del territorio.

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

ÁREAS DE BOSQUE PROTECTOR

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	Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterior 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.
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 roceria de la vegetación.

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA **MUNICIPIO DE GRANADA** **CERTIFICADO USO DE SUELO**	Gobernando CON LA GENTE Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde 2020 - 2023
VERSIÓN:1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04 / FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

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

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

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

ÁREAS DESTINADAS A LA PRODUCCIÓN AGRICOLA Y/O GANADERA
SUELOS DE USO AGROPECUARIO SEMI-MECANIZADO O SEMI-INTENSIVO

Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo *Se acogen los usos establecidos por el numeral 5.2.2. Suelos de uso agropecuario semi-mecanizado o semi-intensivo correspondientes al Acuerdo 16 de 1998, "Por el cual se expiden determinantes ambientales para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial municipal".

PRINCIPAL	Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor para promover la formación de la malla ambiental.
COMPATIBLE	Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural y vivienda del propietario, silvicultura, agroforestal, agrosilvicultura, ecoturismo, agroturismo y acuaturismo.
CONDICIONADO	Cultivos de flores, granjas porcinas, avícolas y cunículas, minería, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.
PROHIBIDO	Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre.

LINEAMIENTOS GENERALES PARA LOS USOS CONDICIONADOS: Los usos condicionados, deberán cumplir principalmente con los siguientes lineamientos generales, que determine y exija la oficina de Planeación y obras públicas:

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA **MUNICIPIO DE GRANADA** **CERTIFICADO USO DE SUELO**	Gobernando CON LA GENTE Jorge Alberto Serna Padilla / Alcalde 2020 - 2023
VERSIÓN:1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04 / FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

MINERÍA A CIELO ABIERTO Y SUBTERRÁNEA (ÁREA FORESTAL PRODUCTORA, AGROPECUARIO TRADICIONAL Y AGROPECUARIO SEMI-MECANIZADO O SEMI-INTENSIVO). Las áreas susceptibles de actividades mineras, hace referencia a las actividades mineras de materiales de construcción y agregados, y de manera más general, a la explotación de hidrocarburos, carbón y otros minerales. También considera las actividades conexas tales como centros de coquización, la distribución, el depósito en centros de acopio y actividades en boca mina. Los suelos con funciones minero extractivas se presentan en aquellas áreas que debido a sus características geológico-mineras pueden ser objeto de aprovechamiento de minerales, ya sea en forma subterránea o a cielo abierto. - Estos suelos están sujetos a las exigencias de la Autoridad Ambiental en lo de su competencia. - Dar cumplimiento a los criterios de funcionamiento para los proyectos mineros en relación a la "Guía para incorporar la dimensión minero energético en los planes de ordenamiento territorial municipal". Ministerio de Minas y Energía y Unidad de Planeación Minero Energética – UPME. Diciembre de 2019 y la normatividad vigente. - Para el desarrollo de obras y actividades relacionadas con los proyectos de explotación minera y de hidrocarburos, se dará cumplimiento a lo establecido en el Decreto 2041 de 2014 compilado por el Decreto 1076 de 2015 y otras normas complementarias que lo sustituyan, modifiquen o deroguen. - Las medidas de recuperación morfológica y ambiental deberán garantizar el restablecimiento de las condiciones geomorfológicas, topográficas y de cobertura vegetal, en correspondencia a las normas ambientales y el plan de desmantelamiento, cierre y abandono presentado a la autoridad ambiental. - De acuerdo a los requerimientos de la Secretaría de Planeación, las actividades relacionadas con la minería requieren título minero, concesión de aguas superficiales, aguas subterráneas, emisiones atmosféricas, aprobación del Plan de Manejo Ambiental, Programa de Trabajos y Obras - PTO para los contratos de concesión, y las licencias ambientales que corresponden a cada uno según la actividad vigente.

GRANJAS PORCINAS, AVÍCOLAS Y CUNÍCOLAS (AGROPECUARIO TRADICIONAL Y AGROPECUARIO SEMI-MECANIZADO O SEMI-INTENSIVO). - Las agroindustrias deberán requerir permiso previo de emisión atmosférica, en los casos que aplique de acuerdo a lo establecido en el Decreto 948 de 1995 y el Decreto 1076 de 2016. Específicamente se debe hacer énfasis a las actividades generadoras de olores ofensivos (porquerizas, galpones, instalaciones agroindustriales).
- En caso que las zonas de uso agropecuario se encuentren próximas a zonas residenciales, se debe garantizar el cumplimiento de los "niveles permisibles de calidad del aire o de inmisión de sustancias y mezclas de sustancias de olores ofensivos" contenidos en la Resolución MADS 1541 de 2013 (capítulo III). - Las zonas que presenten instalaciones agroindustriales contiguas a zonas residenciales, deberán establecer zonas de amortiguación o elementos de mitigación del ruido ambiental que minimicen la posible afectación para los residentes de la zona por altos niveles de ruido y/o vibraciones ocasionadas por las actividades industriales, en consonancia con lo establecido en el artículo 2.2.5.1.5.11 del Decreto Nacional 1076 de 2015. - Dar cumplimiento a la Resolución 0631 de 2015 "Por la cual se establecen los parámetros y los valores límites máximos permisibles en los vertimientos puntuales a cuerpos de aguas superficiales y a los sistemas de alcantarillado público" o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.
- Dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1076 de 2015 en relación a los residuos peligrosos (Título 6).
- Permisos requeridos por la Secretaría de Planeación y la Autoridad Ambiental según la normatividad vigente. - Para su autorización, las mismas deberán contar con concesión de agua otorgada por la autoridad ambiental correspondiente.
- Deberán contar con un sistema de tratamiento de aguas servidas con eficiencia del 90 a 95% de remoción de carga orgánica (DBO5) y efluente con coliformes totales de NMP de 1000, monitoreado por la autoridad ambiental competente.
- Se deberá garantizar un sistema de recolección, manejo y disposición final de residuos sólidos.
- Las actividades que se implementen en granjas porcinas, avícolas y cunículas, requieren el

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA **MUNICIPIO DE GRANADA** **CERTIFICADO USO DE SUELO**	Gobernando CON LA GENTE Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde 2020 - 2023
VERSIÓN:1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04 / FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental. En cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán: a) área cubierta prevista para granjas porcinas, avícolas y cunículas y usos complementarios 30%, b) área en barreras perimetrales de aislamiento forestales 10%, c) área de manejo ambiental con especies nativas y zonas verdes en un solo globo 60%.
- Implementar medidas para la producción sostenible en actividades relacionadas a granjas porcinas, avícolas y cunícolas, con el fin de reducir el impacto al medioambiente y las comunidades vecinas, mediante la implementación de prácticas e infraestructuras sostenibles, asociadas al consumo de energía, la temperatura, la implantación, la humedad, el uso del agua y el manejo de pesticidas, entre otras.

CULTIVOS DE FLORES O FLORICULTURA (AGROPECUARIO TRADICIONAL Y AGROPECUARIO SEMI-MECANIZADO O SEMI-INTENSIVO). Es la disciplina de la horticultura orientada al cultivo de flores y plantas ornamentales en forma industrializada para uso decorativo.
- Dar cumplimiento a la Resolución 0631 de 2015 "Por la cual se establecen los parámetros y los valores límites máximos permisibles en los vertimientos puntuales a cuerpos de aguas superficiales y a los sistemas de alcantarillado público" o la norma que lo modifique, derogue o sustituya. - Dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1076 de 2015 en relación a los residuos peligrosos (Título 6).
- Las explotaciones que se desarrollen bajo invernadero requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental (Acuerdo CAR 016 de 1998). En cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán: a) área cubierta por invernaderos y usos complementarios 60%, b) área en barreras perimetrales de aislamiento forestales 10%, c) área de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo 30%. - Permisos requeridos por la Secretaría de Planeación y la Autoridad Ambiental según la normatividad vigente.
- Implementar medidas para la producción sostenibles bajo invernadero, con el fin de reducir el impacto al medioambiente y las comunidades vecinas, mediante la implementación de prácticas e infraestructuras sostenibles, asociadas al consumo de energía, la temperatura, la implantación, la humedad, el uso del agua y el manejo de pesticidas, entre otras.

RECREACIÓN (AGROPECUARIO TRADICIONAL Y AGROPECUARIO SEMI-MECANIZADO O SEMI-INTENSIVO). Hace referencia al conjunto de actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales sólo se requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico:
- El diseño y tratamiento debe implementar condiciones propias para el uso público, especialmente en lo relacionado con la accesibilidad, circulación, seguridad, higiene, ambientación y oferta de recursos. El tratamiento ambiental y paisajístico debe procurar el máximo aprovechamiento de los elementos y valores del medio biofísico, incorporando su preservación y restauración.
- Infraestructura asociada: senderos para bicicletas, senderos peatonales, miradores, observatorios de avifauna y mobiliario propio de actividades contemplativas.

INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS PÚBLICOS (AGROPECUARIO TRADICIONAL, AGROPECUARIO SEMI-MECANIZADO O SEMI-INTENSIVO Y AGROPECUARIO MECANIZADO O INTENSIVO). Corresponden a las unidades territoriales que se deben prever para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos. . Las directrices, normas y usos relacionados con infraestructura para servicios públicos deberán dar cumplimiento a lo establecido en el Capítulo II. Sistemas generales en suelo rural, Sección III. Sistema de servicios públicos en suelo rural, en los términos establecidos por Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, la Resolución MVCT 0330 de 2017 modificada por la Resolución MVCT 799 de 2021 y la Resolución MVCT 0844 de 2018 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

VÍAS DE COMUNICACIÓN (AGROPECUARIO TRADICIONAL Y AGROPECUARIO SEMI-

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		Gobernando CON LA GENTE
VERSIÓN:1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

MECANIZADO O SEMI-INTENSIVO). El Sistema vial en suelo rural está conformado por el sistema de vías que lo articulan internamente y que lo vinculan con el área urbana y la región.
- La precisión del trazado del sistema de vías en suelo rural se concretará en los estudios específicos, de conformidad con el trazado general plasmado en la cartografía oficiales del esquema de ordenamiento territorial, teniendo en cuenta los perfiles viales establecidos, las condiciones particulares del entorno y las expectativas de desarrollo de las diferentes áreas en el modelo territorial.
- Las nuevas vías, caminos y senderos deberán contar con la aprobación de la Secretaría de Planeación.

3.2 NORMAS PARA LA EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA PARA LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO Y TRABAJADORES

UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR - UAF	De conformidad con la reglamentación Nacional vigente para las Unidades Agrícolas Familiares, Resolución No. 041 de 1996 y demás normas que la modifiquen o sustituyan, para la zona relativamente homogénea No. 2 denominada Sumapaz en donde se incorpora el municipio de Granada, la extensión para la **Unidad Agrícola Familiar - UAF** se determina para los suelos ondulados a quebrados el rango está comprendido entre 12 y 15 hectáreas.
ALTURA	La altura máxima permitida es de dos (2) pisos, con una altura mínima habitable de 2.30 metros.
ÍNDICE DE OCUPACIÓN (I.O) E ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (I.C)	La construcción del propietario y trabajadores, y las construcciones asociadas a la actividad productiva no podrán superar los 1000 metros cuadrados, de los cuales mínimo 200 metros cuadrados deberán destinarse al uso de vivienda.
AISLAMIENTOS / RETROCESO	- Entre predios vecinos deberá ser mínimo de diez (10) metros. - Sobre el frente de vías veredales, caminos y/o senderos, deberán dejar un retroceso mínimo cinco (5) metros y/o según la tipología vial dispuesta en el presente Plan, aplicarán las fajas de retiro obligatorio o áreas de exclusión y la franja de aislamiento. - En caso de estar limitando con infraestructura de servicios públicos deberá darse cumplimiento a lo establecido en la Resolución MVCT 0330 de 2017 modificada por la Resolución MVCT 799 de 2021 y el Plan Maestro de servicios públicos correspondiente.
SERVICIOS PÚBLICOS	- Las directrices, normas y usos relacionados con infraestructura para servicios públicos deberán dar cumplimiento a lo establecido en el Capítulo II. Sistemas generales en suelo rural, Sección III. Sistema de servicios públicos en suelo rural, en los términos establecidos por Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, la Resolución MVCT 0330 de 2017 modificada por la Resolución MVCT 799 de 2021 y la Resolución MVCT 0844 de 2018 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

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**

CONCEJO MUNICIPAL | REVISADO

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO	
VERSIÓN:1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021

Gobernando CON LA GENTE
Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde 2020 - 2023

PAGINA 1 DE 1

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.

4. AMENAZAS Y RIESGOS

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

-No presenta Condición de Amenaza por avenidas torrenciales.

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA **MUNICIPIO DE GRANADA** **CERTIFICADO USO DE SUELO**		Gobernando CON LA GENTE Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde 2020 - 2023
VERSIÓN:1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

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

5. NORMAS GENERALES

5.1. Normas especificas: Acuerdo 009 de 2023
5.2. Normas generales: Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015

El presente concepto se expide de conformidad con el articulo 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 Lopez-Aux. Administrativo
Aprobó: Ing. Javier Alirio Cueca Clavijo-sec. Infraestructura y planeación

15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
6-914									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del Item
M1	**M1:** Cerca con postes de madera distanciados cada 2m con 4 hilos de alambre de púas.	Cerco 8 x 8cm x 2,9m - ordinario	un	$ 23.572,00	3,82	$ 90.045,04	$ 155.303,61	**$ 20.327,70**	m
		Grapa Para Cerca 1 X 9 X 1 Kl	kg	$ 17.000,00	0,03	$ 510,00			
		Alambre de púas cal. 16,5	m	$ 392,00	30,56	$ 11.979,52			
		Mano de obra	Hc	$ 25.741,00	2,05	$ 52.769,05			
		Total costo directo				**$ 155.303,61**			
		Total Construcción		**Metros**	7,64	$ 20.327,70			

https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia- JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2F%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia- JM

Fuente: Construdata 207

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

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

15.4. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

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

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	**MONTO COMPENSADO**	**OBSERVACIONES**
1.1 Notariado y Registro	$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, translado y montaje de bienes muebles	$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	$ 0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	$ 0	
1.5 Impuesto Predial	$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	$ 0	
DAÑO EMERGENTE	**$ 0**	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	$ 0,00	
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	$ 0,00	
LUCRO CESANTE	**$ 0**	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	**$ 0**	
SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 17 de noviembre del 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

Bogotá, D.C.,17 de noviembre de 2023.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-6-914

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 17 de noviembre de 2023, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

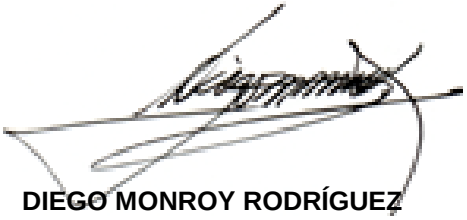
Ítem	N° Avalúo	VALOR
1	TCBG-6-914	$ 254.632.195,00

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40
Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodríguez, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de Granada Sector rural, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmueble.
Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvo como resultado: el valor para el área de terreno y el valor de la construcción en los casos que aplica. La información anterior está contenida en los informes de los estudios valuatorios.

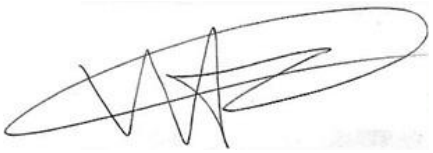
Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 11:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.

PREDIO TCBG-6-914

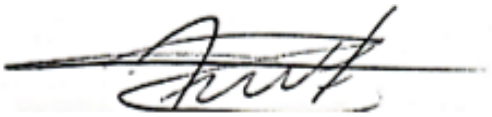
COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del comité
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito avaluador
RAA AVAL-1014242133

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

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL:	6
PREDIO No. :	TCBG-6-914
NOMBRE PROPIETARIO:	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS
DIRECCION PREDIO:	CHINCHIRI

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
	N/A		

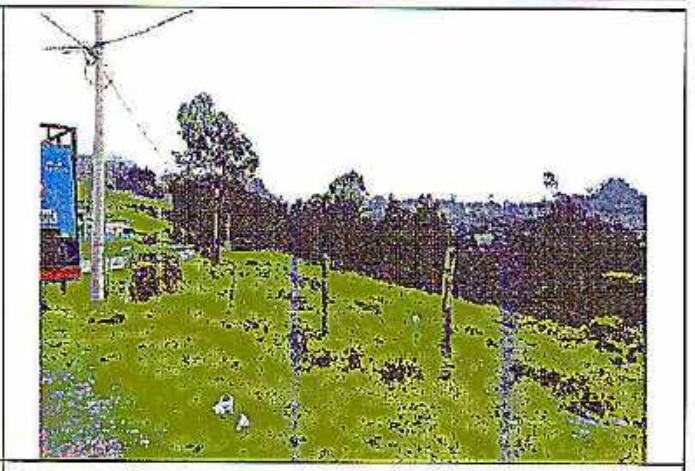
No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	M1: Cerca con postes de madera distanciados cada 2m con 4 hilos de alambre de púas.	7,64	m

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES		
1	Eucalipto (D: 0,10 m a 0,20 m)	17	Un
2	Pastos naturales	6255,07	m²

JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ
M.P 25222-339424 CND
REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

Fecha	**24/02/2023**
Predio	**TCBG-6-914**

Vista general del predio en sentido Girardot-Bogotá



M1: Cerca

Vista general del área requerida 1

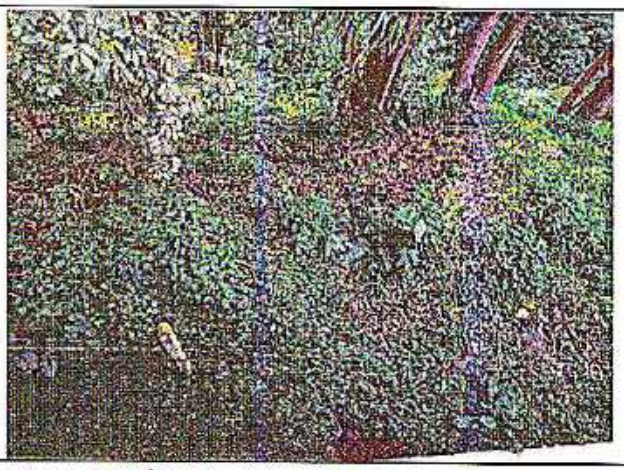
Vista general del área requerida 2 y 3

Vista general del área requerida 4

Vista general del predio en sentido Bogotá-Girardot

Fecha	24/02/2023
Predio	TCBG-6-914

Eucaliptos

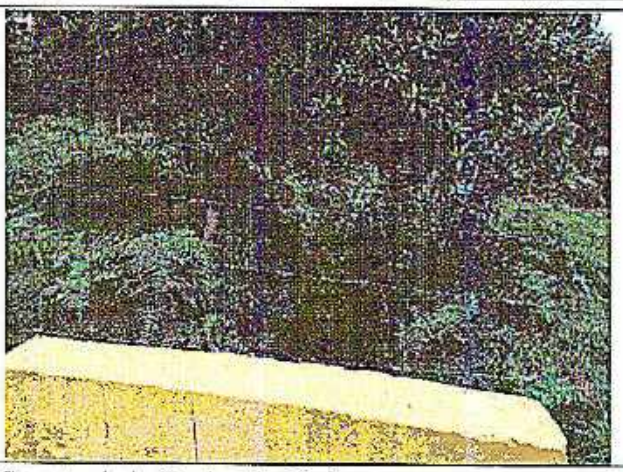


Pastos naturales

Topografía ondulada del 8% al 25%

Topografía fuertemente quebrada del 26% al 50%

Quebrada Rio Seco



Afluente de la Quebrada Río Seco

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: jueves 16 febrero 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:	25312000000000020279000000000
Número predial anterior:	253120000000020279000
Dirección:	CHINCHIRI
Matrícula inmobiliaria:	50S - 285933
Área terreno:	18 Ha 2000 M2
Área construida:	780.00 M2

Información Económica

Avalúo: $ 381.600.000,00 M/cte

Información Jurídica

Nombre de los	Tipo de documento	Número de documento
HUGO GERMAN ROBERTO RIVERA	Cédula de ciudadanía	7161802
SOFIA DESYANIRA ROBERTO RIVERA	Cédula de ciudadanía	40028079
RUTH CECILIA ROBERTO RIVERA	Cédula de ciudadanía	23292448
JONATHAN ANDRES ROBERTO PALACIOS	Cédula de ciudadanía	0
JAIRO ARMANDO ROBERTO RIVERA	Cédula de ciudadanía	19066016
FANNY ROBERTO DE VEGA	Cédula de ciudadanía	20236309
GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO	Cédula de ciudadanía	0
EMANUEL ROBERTO RIVERA	Cédula de ciudadanía	1160342
AURA DELIA ROBERTO RIVERA	Cédula de ciudadanía	23292477
ALVARO ROBERTO RODRIGUEZ	Cédula de ciudadanía	17163292

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

Elaboró: Leidy Sierra

Autenticación:

Para verificar la autenticidad de este certificado puede revisar en la página web acc.gov.co/#/autenticidad e ingresar este serial: 8159534f-913c-4a46-8a42-485626ec83f8

DOCUMENTO POR CONVENIO

UDSR-SIP-013

LA SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA

CERTIFICA

ZONA DEL MUNICIPIO DE GRANADA	RURAL
CEDULA CATASTRAL DEL PREDIO	00-00-0002-0279-000

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

SUELO PARQUE ECOTURISTICO
SUELO AGROPECUARIO SEMIMECANIZADO
SUELO AGRARIO INTENSIVO
CORREDOR VIAL

ARTÍCULO 33.

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

Del uso principal: recreación pasiva.

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

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

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

ARTÍCULO 57.

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

- **Retrocesos:** toda construcción rural deberá adoptar los retrocesos de acuerdo al tipo de vía en la cual está ubicada.
- **Aislamientos:** el aislamiento respecto al lindero del predio colindante será mínimo de cinco metros (5.00 M) si la construcción es de un solo piso y de diez metros (10:00 M) adicionales, por cada piso construido que exceda al primero.

- El Indice de ocupación con la construcción será máximo del quince por ciento (15 %).
- La densidad será máxima de una (1) vivienda por hectárea.
- Los requisitos de trámite para la obtención de la licencia de construcción en cuanto a documentos y planos, serán similares a los establecidos para las áreas urbanas.
- La altura máxima de la construcción será de siete metros con cincuenta centímetros (7.50 M)
- Para edificaciones como silos, depósitos, galpones, invernaderos y similares, se requiere la licencia de construcción.

ARTÍCULO 42.

2. Suelos de Uso Agropecuario Semi-mecanizado o Semi-intensivo. Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o un uso semi-intensivo y se identifican en el **Plano Número Ocho (8)**, de **Usos del suelo rural**, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

Del uso principal: Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo **el Quince por ciento (15%)** del predio para uso forestal protector-productor para promover la formación de la malla ambiental.
De los usos compatibles: Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o caniculas y vivienda del propietario.
De los usos condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación general, construcción de vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el Municipio para tal fin exploración y explotación petrolífera.

De los usos prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industriales, loteo con fines de construcción de viviendas y extracción de materiales para la construcción.

ARTÍCULO 57.

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

- **Retrocesos:** toda construcción rural deberá adoptar los retrocesos de acuerdo al tipo de vía en la cual está ubicada.
- **Aislamientos:** el aislamiento respecto al lindero del predio colindante será mínimo de cinco metros (5.00 M) si la construcción es de un solo piso y de diez metros (10:00 M) adicionales, por cada piso construido que exceda al primero.
- El índice de ocupación con la construcción será máximo del quince por ciento (15 %).
- La densidad será máxima de una (1) vivienda por hectárea.
- Los requisitos de trámite para la obtención de la licencia de construcción en cuanto a documentos y planos, serán similares a los establecidos para las áreas urbanas.
- La altura máxima de la construcción será de siete metros con cincuenta centímetros (7.50 M)

- Para edificaciones como silos, depósitos, galpones, invernaderos y similares, se requiere la licencia de construcción.

ARTICULO 42.MODIFICADO POR EL ACUERDO 005 DEL 2002

ARTÍCULO TERCERO: el articulo 42 del acuerdo 30 del 2000 en la parte; de **suelo mecanizado o intensivo,** queda así: Comprende los suelos de alta capacidad agrologica, en los cuales se pueden implantar sistemas de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación y se identifican en el **Plano Número Nueve (9),** de **Usos del suelo rural,** el cual forma parte integral del presente Acuerdo.
Del Uso Principal.
Agropecuario semimecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el **Diez por ciento (10%)** del predio para uso forestal protector, para promover la información de la malla ambiental.
De los Usos Compatibles.
Infraestructura para Distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario, trabajadores y usos institucionales de tipo rural.
De los Uso Condicionados.
Cultivos de flores, agroindustria, granjas avícolas, canículas y porcinas, infraestructura de servicios centros vacacionales, exploración petrolífera; suburbanos y loteo con fines de construcción de vivienda.
De los Usos Prohibidos: Industriales y usos urbanos.
Parágrafo 1:
Todas las actividades que por disposición de la Ley requieran licencia ambiental, que incluye permisos o licencias de localización, aguas y vertimientos **(Acuerdo C.A.R. Número Cincuenta y ocho (58) de (1987),** concesión de aguas **(Acuerdo C.A.R. Número diez (10) de (1989),** deberán cumplir con dichos requerimientos como requisito previo a la ejecución de obras artificiales necesarias para la generación de la actividad productiva.

ARTÍCULO 57.
De Las Normas Generales Para Construcción Individuales Rurales.-con el objeto de controlar la actividad de construcción en las áreas rurales, se tendrán en cuenta lo siguiente:

- **Retrocesos:** toda construcción rural deberá adoptar los retrocesos de acuerdo al tipo de vía en la cual está ubicada.
- **Aislamientos:** el aislamiento respecto al lindero del predio colindante será mínimo de cinco metros (5.00 M) si la construcción es de un solo piso y de diez metros (10:00 M) adicionales, por cada piso construido que exceda al primero.
- El índice de ocupación con la construcción será máximo del quince por ciento (15 %).
- La densidad será máxima de una (1) vivienda por hectárea.
- Los requisitos de trámite para la obtención de la licencia de construcción en cuanto a documentos y planos, serán similares a los establecidos para las áreas urbanas.
- La altura máxima de la construcción será de siete metros con cincuenta centímetros (7.50 M)
- Para edificaciones como silos, depósitos, galpones, invernaderos y similares, se requiere la licencia de construcción.

ARTÍCULO 45.
De los corredores viales de servicio rurales.-son áreas aledañas a la vía panamericana, que pueda ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva.
Se refiere a la franja paralela en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

1. Ancho de la franja: **Trescientos metros (300 M)**
2. Calzada de desaceleración y parqueo.
3. Aislamiento ambiental: **Quince metros (15 M)** a partir del borde de la calzada de desaceleración.

El uso del corredor vial solo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva y se identifica en el **Plano Número Ocho (8) de usos del suelo rural**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

Del uso principal-Servicios de ruta: paradores, restaurantes y estacionamientos, comercio de todos los tipos

De los usos compatibles-Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclo vías, centros agroindustriales, vivienda de los propietarios.
De los usos condicionados
Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales: centros vacacionales y estaciones de servicio. Establecimiento de vallas y avisos según lo expuesto en la Ley 140 de 1997.

De los usos prohibidos
Minería y parcelaciones.

Parágrafo 1: Para todos los usos, incluido el principal, se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Municipio y la autoridad ambiental.

Parágrafo 2: Normas generales

Área y Frente **Mínimo.**

Área mínima:	Setecientos cincuenta metros cuadrados (750 M2)
Frente mínimo:	Veinticinco metros cuadrados (25 M2)
Índice de ocupación:	Cuarenta por ciento (40%)
Índice de Construcción:	Ochenta por ciento (80%)
Altura máxima:	Dos (2) pisos
Voladizo:	Ochenta metros (80 M)
Patios:	Tendrá área mínima de Veinte metros Cuadrados (20 M2) y lado mínimo de cuatro metros (4.00 M)

Aislamientos:
Frente: Quince metros (15 M.) a partir del borde del pavimento
Lateral: Cinco metros (5 M).
Posterior: Siete metros (7 M) por todo el ancho del predio.
Cerramientos:
Los Cerramientos laterales y posteriores serán transparentes y tendrán una altura máxima de **Dos metros con cincuenta centímetros** (2.50 CM), en fachada anterior podrá existir cerramiento lateral transparente.

Estacionamientos:
Restaurantes y paraderos Uno (1) por cada treinta metros cuadrados (30 M2) del área construida.

Bodegas, centros de producción y distribución: Uno (1) por cada Cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área construida.
Para cargue y descargue: Las construcciones que por su actividad quieran áreas de cargue y descargue deberán solucionar un parqueo de Ocho metros por tres metros (8x3 M) por cada Ciento ochenta metros cuadrados (180 M2) de área construida.

Parágrafo 3: Con relación al impacto urbanístico que genere un determinado proyecto, la Secretaria de Planeación Municipal deberá, si se hace necesario, exigir para la aprobación del mismo un porcentaje de área de cesión.

ARTÍCULO 67.-De los establecimientos comerciales. Los establecimientos comerciales, aquellos destinados al intercambio de bienes o servicios, se clasifican de acuerdo por su tamaño, impacto ambiental, urbanístico y social así:

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

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

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

Grupo 2: Son aquellos establecimientos comerciales compatibles con el uso residencial, pero que tienen un mediano impacto ambiental y urbanístico y que por su propia actividad generan congestionamiento en las vías, por lo tanto requieren locales especializados, tales como:
1. Venta de bienes.
- Textiles al detal, almacenes de ropa, de telas, paños y de cortinas.
- Artículos para el hogar, almacenes de zapatos, carteras y artículos de cueros varios.
- Artículos fotográficos, almacenes de discos.
- Artículos de lujo, joyerías y relojerías, porcelanas.
- Instrumental, equipo científico y aparatos fotográficos.
- Artículos para el hogar, almacenes de muebles y electrodomésticos.
- Repuestos eléctricos y electrónicos.
- Artículos de ferretería.
- Exhibición y venta de vehículos.

- Venta de artículos funerarios.

2. Venta de servicios.

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

Prestación de servicios.

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

Venta de Insumos industriales y agropecuarios

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

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

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

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

Grupo 4: Son aquellos establecimientos comerciales que no son compatibles con el uso residencial, porque tienen un impacto social negativo, por el tipo de actividades que en ellos se desarrollan y que, por esta razón, tienen restricciones de localización. Este grupo reúne actividades comerciales contaminantes del ambiente con ruido, polvo, olores y está conformado, entre otras, por las siguientes actividades:

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

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

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

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

ARTÍCULO 57.
De Las Normas Generales Para Construcción Individuales Rurales.-con el objeto de controlar la actividad de construcción en las áreas rurales, se tendrán en cuenta lo siguiente:

- **Retrocesos:** toda construcción rural deberá adoptar los retrocesos de acuerdo al tipo de vía en la cual está ubicada.
- **Aislamientos:** el aislamiento respecto al lindero del predio colindante será mínimo de cinco metros (5.00 M) si la construcción es de un solo piso y de diez metros (10:00 M) adicionales, por cada piso construido que exceda al primero.
- El índice de ocupación con la construcción será máximo del quince por ciento (15 %).
- La densidad será máxima de una (1) vivienda por hectárea.
- Los requisitos de trámite para la obtención de la licencia de construcción en cuanto a documentos y planos, serán similares a los establecidos para las áreas urbanas.
- La altura máxima de la construcción será de siete metros con cincuenta centímetros (7.50 M).
- Para edificaciones como silos, depósitos, galpones, invernaderos y similares, se requiere la licencia de construcción.

La presente certificación no presta merito como prueba para establecer actos constitutivos de posesión material, siendo competencia exclusiva de la justicia ordinaria decidir en materia.

La presente se expide, a solicitud del interesado, a los siete (07) días del mes de junio del año dos mil veintidós (2022). Para los fines pertinentes.

ING. JAVIER ALIRIO CUECA CLAVIJO
Secretario de Infraestructura y Planeación

Elaboró: Dayann Lopez Moreno-Asc. Administrativo
Aprobó: Ing. Javier Alirio Cueca Clavijo-sec. Infraestructura y planeación

C40DP-00658-2023
Al contestar favor cite este número

Fusagasugá, 8 de febrero de 2023

09-02-2023
11:00Am
(3) tres
00310

Señores:
ALCALDÍA MUNICIPAL DE GRANADA
At: Ing. Javier Alirio Cueca Clavijo
Secretaría de Planeación
Correo electrónico: planeacionmunicipal@granada-cundinamarca.gov.co
Dirección: Calle 11 N° 14-28
Granada - Cundinamarca

REFERENCIA: Ampliación al Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá - Girardot.

ASUNTO: Solicitud de certificado de norma de uso de suelo, UF7

Respetado Ingeniero:

Como es de conocimiento público, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, por medio del **Contrato de Concesión** bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, facultó a la sociedad **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, firma concesionaria y ésta a su vez al **CONSORCIO RUTA 40**, para adelantar en su nombre y representación, conforme al Contrato de Diseño y Construcción de fecha 11 de noviembre de 2016[1], 2, bajo la modalidad de delegación de funciones, el trámite para la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria de los predios afectados al paso de la vía del proyecto denominado Ampliación Tercer Carril –Doble Calzada Bogotá – Girardot-, proyecto declarado de utilidad pública e interés social, mediante la Resolución 1827 del 28 de octubre de 2015, suscrita por la ANI.

En cumplimiento de las obligaciones contractuales, tendientes a desarrollar la gestión predial correspondiente, el Consorcio le solicita respetuosamente expedir el certificado de norma de uso del suelo particular y específico, el cual debe contener la siguiente información, de acuerdo con la normatividad pertinente.

- La descripción específica del POT o EOT vigente del municipio (acuerdo, decreto o norma que soporta el POT o EOT)
- La clasificación del suelo.
- Licencias de construcción o planes parciales otorgados o en trámite.
- Uso Principal /Potencial: Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.
- Uso Compatible o Complementario: Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
- Uso Condicionado o Restringido: Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

[1] Literal (h) numeral 6.1.2. del Contrato de Diseño y Construcción. Pág. 46.

- Uso Prohibido: Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.
- Si el predio se encuentra en riesgo o amenaza.
- Si el predio se encuentra afectado por ronda hidráulica por cuerpos de agua
- Área mínima desarrollable o de loteo.

De conformidad con lo anterior, a continuación, se relacionan las cédulas catastrales de los predios sobre los cuales se solicita la expedición del certificado de norma de uso del suelo:

No.	Código Predial	Cedula Catastral (30 Dígitos)	Cedula Catastral (20 Dígitos)
1	TCBG-6-805	253120000000000010557000000000	25312000000010557000
2	TCBG-6-805-1	253120000000000010289000000000	25312000000010289000
I3	TCBG-6-853	253120000000000020039000000000	25312000000020039000
4	TCBG-6-862	253120000000000020352000000000	25312000000020352000
5	TCBG-6-865	253120000000000020055000000000	25312000000020055000
6	TCBG-6-887	253120000000000020320000000000	25312000000020320000
7	TCBG-6-914	253120000000000020279000000000	25312000000020279000
8	TCBG-6-988	253120000000000010277000000000	25312000000010277000
9	TCBG-7-026	253120000000000040025000000000	25312000000040025000
10	TCBG-7-053-1	253120000000000050160000000000	25312000000050160000
11	TCBG-7-053-4	253120000000000050161000000000	25312000000050161000
12	TCBG-7-053-5	253120000000000050158000000000	25312000000050158000
13	TCBG-7-086	253120000000000060103000000000	25312000000060103000
14	TCBG-7-093	253120000000000060097000000000	25312000000060097000
15	TCBG-7-160	253120000000000090058000000000	25312000000090058000
16	TCBG-7-176	253120000000000090106000000000	25312000000090106000
17	TCBG-7-177	253120000000000090107000000000	25312000000090107000
18	TCBG-7-178	253120000000000090108000000000	25312000000090108000
19	TCBG-7-179	253120000000000090111000000000	25312000000090111000
20	TCBG-6-729	253120000000000010369000000000	25312000000010369000
21	TCBG-6-988	253120000000000010276000000000	25312000000010276000

De antemano agradecemos por la colaboración prestada y quedamos atentos a su pronta respuesta, la cual es de vital importancia para la ejecución de nuestro proyecto.

Solicitamos amablemente que esta información sea enviada a las siguientes direcciones de correo electrónico: correspondencia@consorcioruta40.com y karanguren@consorcioruta40.com

Cordialmente,

ALEXANDRA RIVAS GARCÍA
Directora Predial y Social
Elaboró: (KYA)
Revisó: (JCF)
Aprobó: (ARG)
Copia: (E-project)
Anexo(s): *Sin Anexos*

INFORME DE IDENTIFICACIÓN ÁREA REQUERIDA PREDIO TCBG-6-914

El presente documento tiene como propósito identificar los linderos y el área requerida del predio TCBG-6-914, a partir del análisis de la información Catastral, jurídica y la recolectada en campo.

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL PREDIO

ID INTERNO DEL PREDIO	TCBG-6-914
VEREDA	LA VEINTIDOS
MUNICIPIO	GRANADA
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
CEDULA CATASTRAL	25312000000000002027900000000
FMI	051-4385
PROPIETARIOS	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS

2. INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA CATASTRAL

Se procedió a consultar la información gráfica y alfanumérica incorporada por la Agencia Catastral de Cundinamarca, encontrando lo siguiente:

A·C·C Agencia Catastral CC Cundinamarca

CUNDINAMARCA REGIÓN Que Progresa! En Catastro

Certificado Catastral

Fecha: Jueves 16 febrero 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:	25312000000000002027900000000
Número predial anterior:	25312000000000279000
Dirección:	CHINCHE
Matrícula inmobiliaria:	051 - 285933
Área terreno:	18 Ha 2000 M2
Área construida:	780.00 M2

Información Económica

Avalúo:	$ 381.600.000,00 M/cte

Información Jurídica

Nombre de los	Tipo de documento	Numero de documento
HUGO GERMAN ROBERTO RIVERA	Cedula de ciudadania	7161802
SOFIA DEYANIRA ROBERTO RIVERA	Cedula de ciudadania	40028079
RUTH CECILIA ROBERTO RIVERA	Cedula de ciudadania	23292448
JONATHAN ANDRES ROBERTO PALACIOS	Cedula de ciudadania	0
JAIRO ARMANDO ROBERTO RIVERA	Cedula de ciudadania	19066016
FANNY ROBERTO DE VEGA	Cedula de ciudadania	20236309
GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO	Cedula de ciudadania	0
EMANUEL ROBERTO RIVERA	Cedula de ciudadania	1163342
AURA DELIA ROBERTO RIVERA	Cedula de ciudadania	23292477
ALVARO ROBERTO RODRIGUEZ	Cedula de ciudadania	17163292

Imagen 1: Información alfanumérica Catastral de la Agencia Catastral de Cundinamarca

Imagen 2: Información gráfica Catastral de la Agencia Catastral de Cundinamarca

De acuerdo con la revisión técnico-jurídico del predio TCBG-6-914, es posible identificar un predio con cédula catastral No. 25312000000000020279000000000 acreditado mediante la Escritura Pública No. 970 del 5 de junio de 1975 de la Notaría 15 de Bogotá e inscrita en la anotación No. 1 del FMI 051-4385 arrojando como propietarios al señor GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS.

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230203694471477378 **Nro Matricula: 051-4385**

Pagina 1 TURNO: 2023-051-1-13743

Impreso el 3 de Febrero de 2023 a las 09:49:42 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 051 - SOACHA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SOACHA VEREDA: EL SOCHE

FECHA APERTURA: 09-07-1975 RADICACION: 75043683 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 01-07-1975

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON AREA DE 221.600 MTS 2. Y LINDA: POR EL OCCIDENTE CON DE DARIO ROMERO SIERVO PAULINO GONZALEZ EZEQUIEL GALEANO Y AUTOPISTA O CARRETERA QUE DE BOGOTA CONDUCE A SILVANIA. POR EL SUR: CON DEFLORA VDA DE GUZMAN. POR OTRO COSTADO EN PARTE CON CAMINO QUE VA A LA VEREDA DE LA VENTIOOS Y VUELVE SIGUIENDO EL CURSO DEL RIO SECO DE POR MEDIO Y LINDANDO EN ESTOS DOS TRAYECTOS CON PREDIOS DE SARA MUOZ DIAZ VUELVE EN DIRECCION ORIENTAL Y LINDANDO CON LA MISMA SARA MUOZ DIAZ HASTA ENCONTRAR EL PREDIO DE MAXIMO CRESPO, VUELVE HACIA EL NORTE LINDANDO CON DE MAXIMO CRESPO ATRAVIESA EL RAMAL DE CARRETERA QUE ENTRA A GRANADA Y SIGUE COLINDANDO CON DE SANTOS MONTENEGRO VUELVE HACIA EL OCCIDENTE; Y COLINDA CON ELIECER DIAZ Y JORGE ALDANA HASTA ENCONTRAR NUEVAMENTE EL PREDIO DE DARIO ROMERO.---

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

RESOLUCION NUMERO DE 14 MAYO 1961 ARTICULO PRIMERO: AUTORIZAR A ESTE (ES) PREDIO (OS) DE MATRICULA AL PREDIO CARRERA 7 037-16.

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 505-257423

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CHINCHIRI

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

051 - 4038

051 - 182909

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-07-1975 Radicacion: SN

Doc: ESCRITURA 970 DEL 05-06-1975 NOTARIA 15 DE BOGOTA VALOR ACTO: $500.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LOZANO LOZANO AVELINO

A: ROBERTO RODRIGUEZ EFRAIN X

A: ROBERTO RODRIGUEZ GILBERTO X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

Imagen 3: *Anotación No. 1 FMI 051-4385*

3. INFORMACIÓN JURIDICA

El folio de matrícula inmobiliaria 051-4385 del predio objeto de estudio TCBG-6-914, corresponde a un predio identificado según FMI como: CHINCHIRI con un área de terreno de 217600,00m² del cual se estudia la tradición para dar un parte técnico-jurídico que permita esclarecer el estado actual del mismo.

En el folio de matrícula inmobiliaria 051-4385 en su anotación No. 11 se registra una primera oferta de compra en bien rural a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI por un área de 9204,28m².

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230203694471477378 **Nro Matrícula: 051-4385**

Pagina 1 TURNO: 2023-051-1-13743

Impreso el 3 de Febrero de 2023 a las 09:49:42 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 051 - SOACHA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SOACHA VEREDA: EL SOCHE

FECHA APERTURA: 09-07-1975 RADICACION: 75043603 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 01-07-1975

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON AREA DE 271.600 MTS.2. Y LINDA POR EL OCCIDENTE:CON DE DARIO ROMERO SIERVO PAULINO GONZALEZ EZEQUIEL GALEANO Y AUTOPISTA.O CARRETERA QUE DE BOGOTA CONDUCE A SILVANIA POR EL SUR: CON DEFLORA VDA. DE GUZMAN. POR OTRO COSTADO EN PARTE CON CAMINO QUE VA A LA VEREDA DE LA VENTOSO Y VUELVE SIGUIENDO EL CURSO DEL RIO SECO DE POR MEDIO Y LINDANDO EN ESTOS DOS TRAYECTOS CON PREDIOS DE SARA MUÑOZ DIAZ VUELVE EN DIRECCION ORIENTAL Y LINDANDO CON LA MISMA SARA MUÑOZ DIAZ HASTA ENCONTRAR EL PREDIO DE MAXIMO CRESPO; VUELVE HACIA EL NORTE LINDANDO CON DE MAXIMO CRESPO ATRAVIESA EL RAMAL DE CARRETERA QUE ENTRA A GRANADA Y SIGUE COLINDANDO CON DE SANTOS MONTENEGRO VUELVE HACIA EL OCCIDENTE, Y COLINDA CON ELIECER DIAZ Y JORGE ALDANA ,HASTA ENCONTRAR NUEVAMENTE EL PREDIO DE DARIO ROMERO.---

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: * AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

RESOLUCION NUMERO DE 14 MAYO 1981 ARTICULO PRIMERO; AUTORIZAR A ESTE (ES) PREDIO (OS) DE MATRICULA AL PREDIO CARRERA 7 037-16

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S) : 50S-267423

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACION

1) CHINCHIRI

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

051 - 4035

051 - 852909

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 26-12-2011 Radicación: 2011-123157

Doc: OFICIO 383 DEL 26-12-2011 JUZGADO DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0455 OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO CABO P.N. 383

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (D-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Imagen 4: *Anotación No. 11 FMI 051-4385*

Adicionalmente, en el mismo folio de matrícula inmobiliaria 051-4385 (TCBG-6-914) en su anotación No. 18 se registra una segunda oferta de compra en bien rural a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI por un área de 381,13m².

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 19-05-2015 Radicación: 2015-051-6-30

Doc: OFICIO 182 DEL 03-12-2014 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0435 OFERTA DE COMPRA BIEN URBANO COMPRA. CONCESIÓN AUTOPISTA BOGOTA GIRARDOT S. A.

SNR

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230203594471477376 Nro Matrícula: 051-4385

Pagina 7 TURNO: 2023-051-1-13743

Impreso el 3 de Febrero de 2023 a las 09:49:42 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE

HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (T-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

A: JONATHAN ANDRES ROBERTO PALACIO Y OTROS

Imagen 5: *Anotación No. 18 FMI 051-4385*

4. IDENTIFICACIÓN PREDIOS CABG

Con el análisis de la tradición jurídica del predio objeto de estudio (TCBG-6-914) y teniendo en cuenta las anotaciones 11 y 18 del folio de matrícula inmobiliaria 051-4385 mencionadas en el anterior numeral, se procede a ubicar e identificar los insumos prediales generados por el anterior proyecto "Concesión Autopista Bogotá Girardot – CABG".

Se puede evidenciar en la anotación No. 11 del folio de matrícula inmobiliaria 051-4385 una oferta de compra en bien rural favor de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, esto basado en la ficha y plano predial identificados con código interno **CABG-1-R-184** con fecha de elaboración, 25 de abril de 2011, tal como se muestra en la imagen 6 y 7.

Así mismo, en la anotación No. 18 del mismo folio, se evidencia una oferta de compra en bien rural a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, esto basado en la ficha y plano predial identificados con código interno **CABG-DVT-1-R-001** con fecha de elaboración, 15 de mayo de 2014, tal como se muestra en la imagen 8 y 9.

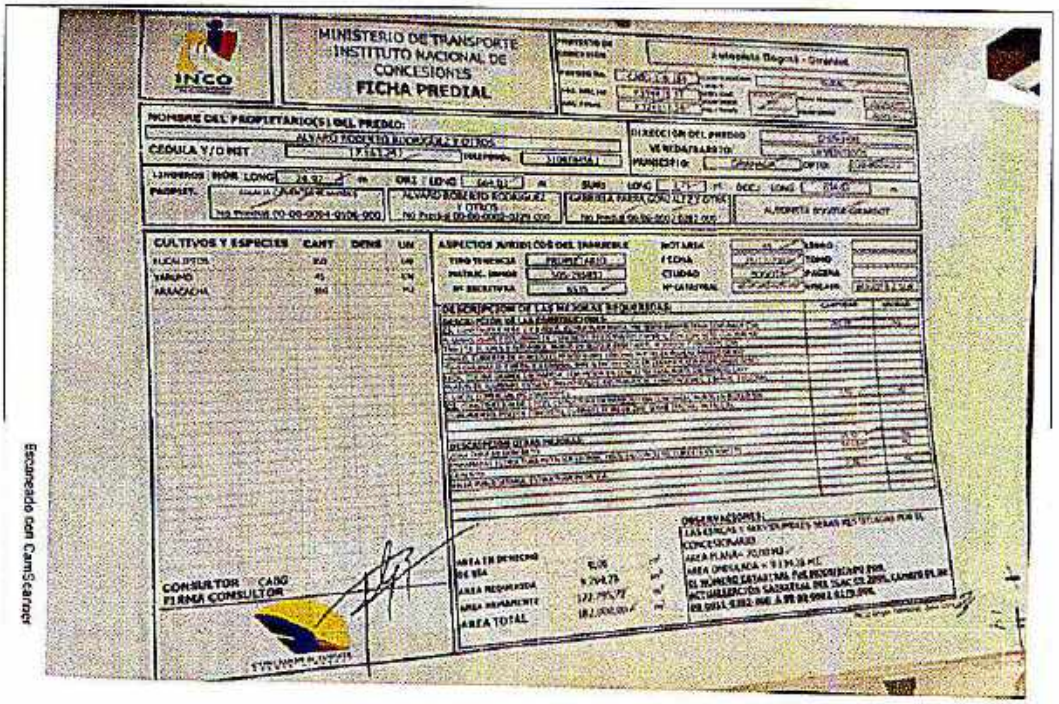


Imagen 6: *Ficha Predial CABG-1-R-184*

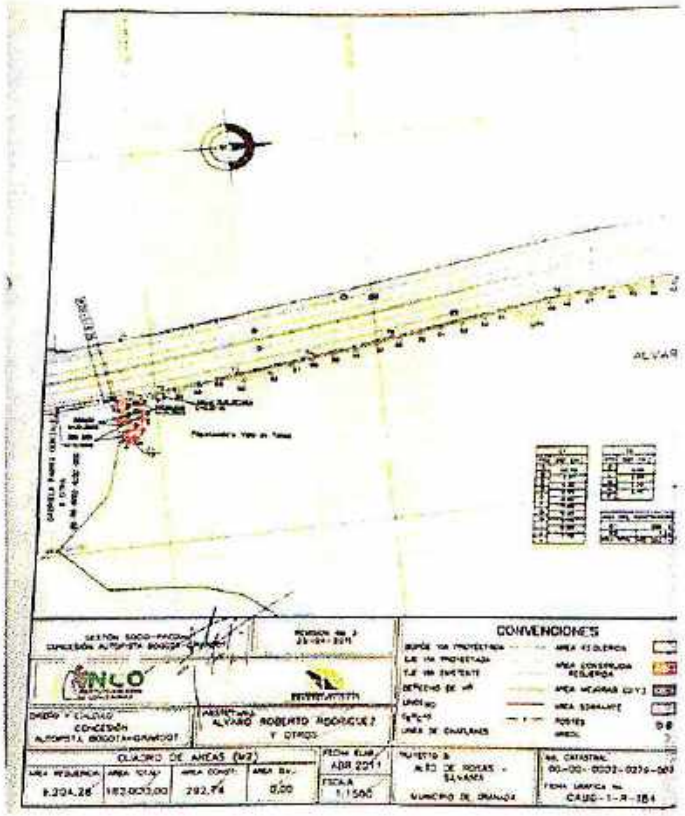


Imagen 7 *Plano Predial CABG-1-R-184*

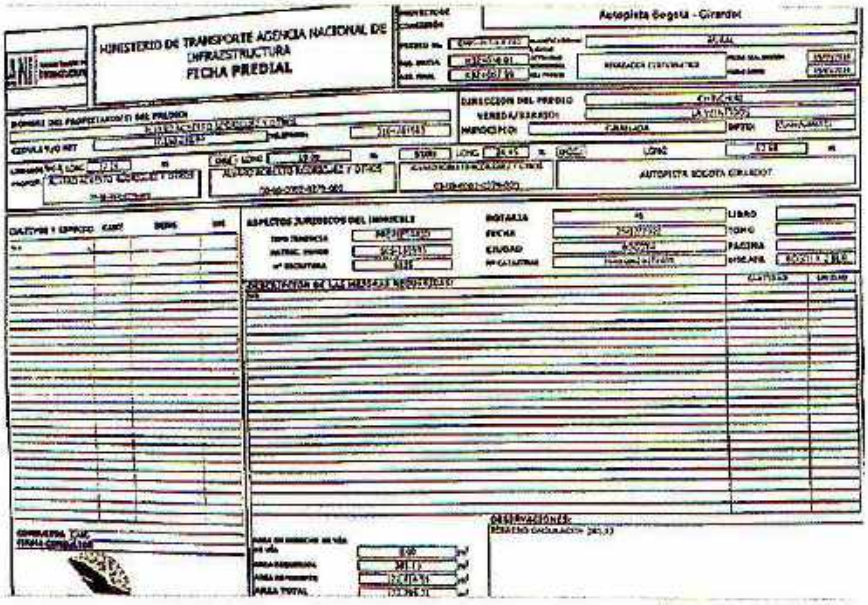


Imagen 8: *Ficha Predial CABG-DVT-1-R-001*

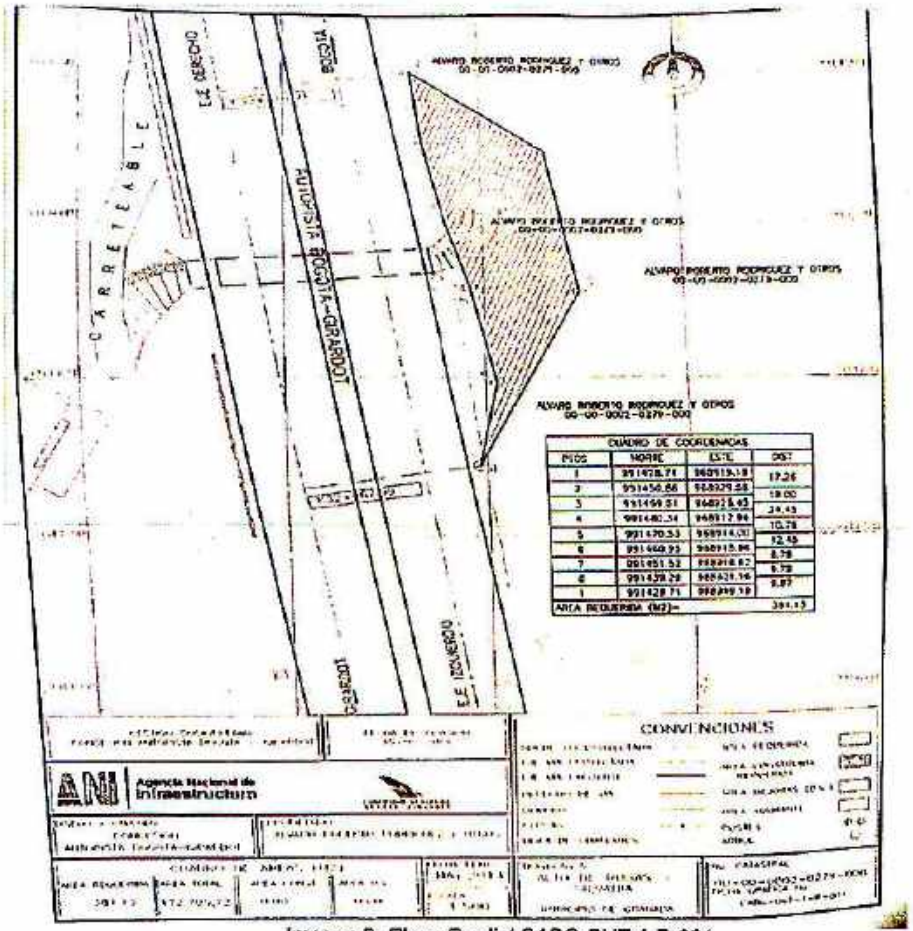


Imagen 9: *Plano Predial CABG-DVT-1-R-001*

Luego de identificar los respectivos insumos prediales elaborados para la adquisición de las franjas de terreno en proceso de adquisición por el anterior proyecto "CABG" se procede a verificar dichos polígonos con la tira predial "CABG" con el ánimo de evidenciar posibles diferencias entre lo encontrado en campo, los insumos realizados por el proyecto "CABG" y la tira predial "CABG":

- **CABG-1-R-184**

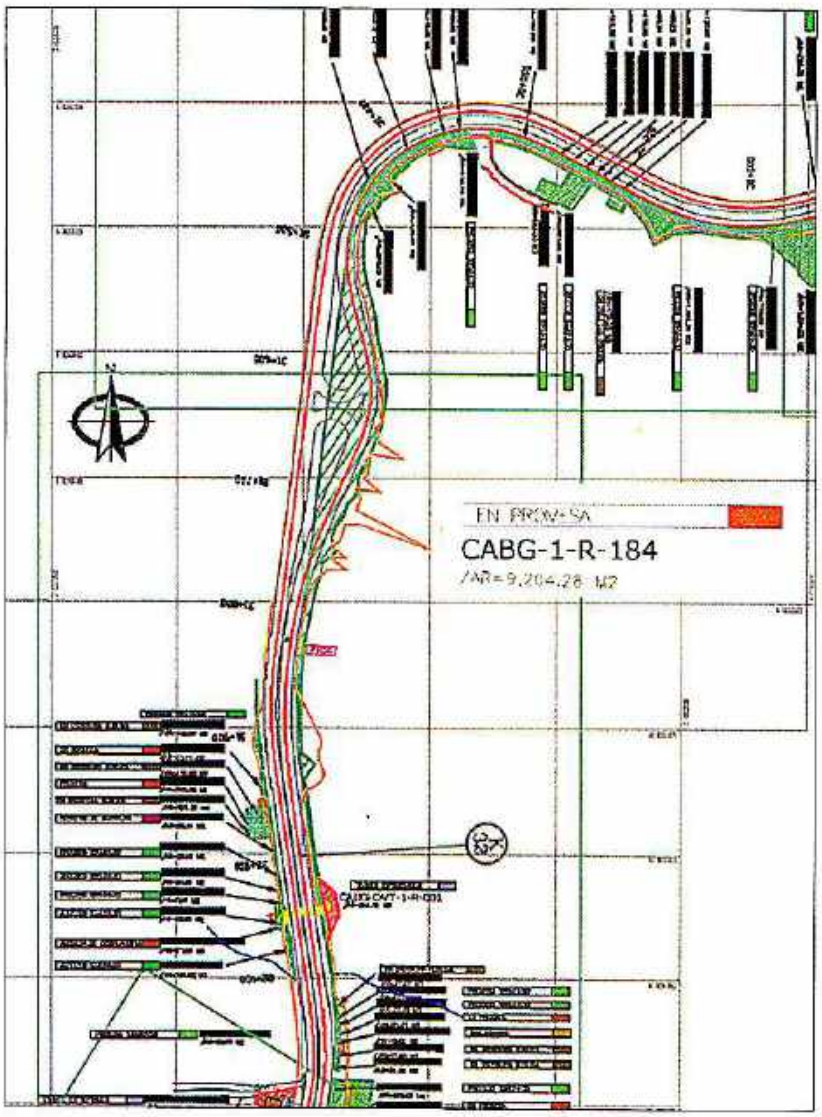


Imagen 10: *Tira Predial CABG: polígono CABG-1-R-184*

- De acuerdo con la tira predial entregada por CABG, el área requerida se localiza en el margen derecho del proyecto vial CABG en sentido Bogotá - Girardot, con un requerimiento parcial de **9204.28m²**.

- El área requerida, identificada con el polígono en la Tira Predial del proyecto CABG (**CABG-1-R-184**), corresponde al área objeto de adquisición mediante oferta formal de compra registrado en la anotación No. 11 del FMI 051-4385 y es de 9204.28. Sin embargo, debido al sistema de coordenadas

empleado, no coincide en su localización comparado con el levantamiento topográfico y físico realizado por el consorcio Ruta 40.

- De acuerdo con la topografía levantada por el consorcio Ruta 40, las características físicas actuales de la vía y los linderos descritos en la Escritura Pública No. 970 del 5 de junio de 1975 otorgada por la Notaria 15 de Bogotá, el polígono entregado por CABG, extraído de la tira predial y los insumos prediales de CABG, presenta un desplazamiento hacia el "sur" y "occidente de acuerdo con la superposición de cada uno de sus vértices, sobre la línea de compra, áreas requeridas y polígonos prediales del proyecto vial Tercer Carril Bogotá – Girardot, como es apreciable en la imagen 11.

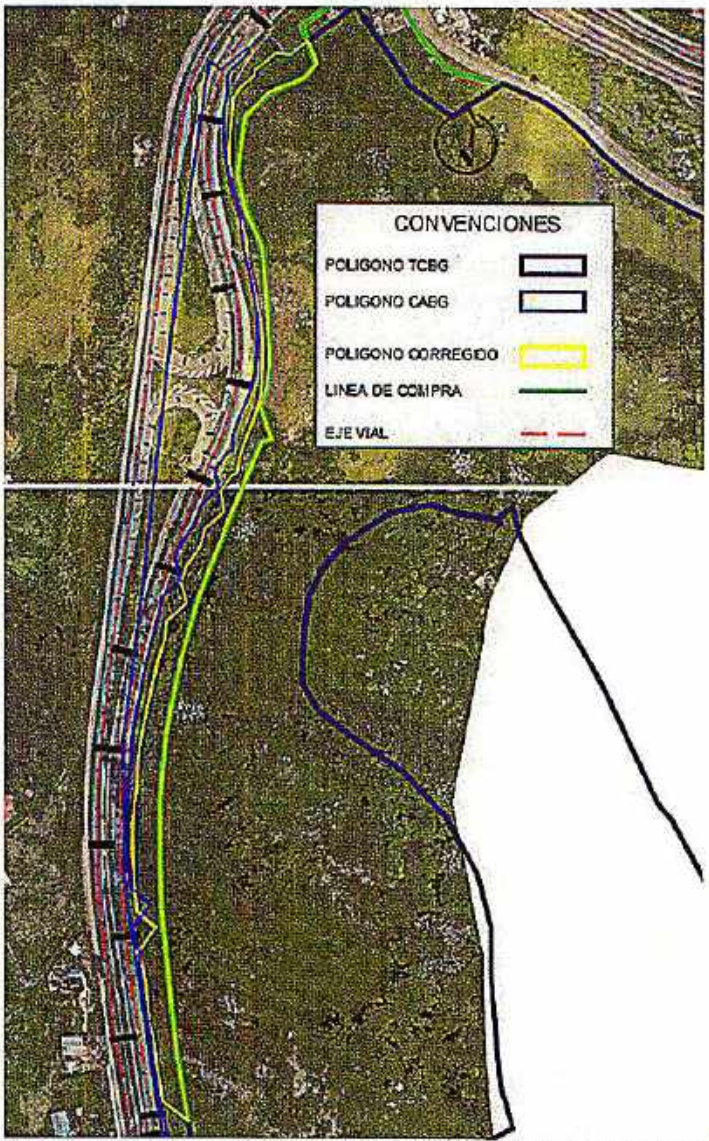


Imagen 11: *Gestión adelantada por el proyecto CABG - Trayecto 5, código interno CABG-1-R-184*

- Teniendo en cuenta las evidencias aportadas en el presente concepto técnico al igual que la anotación número 11 del folio de matrícula inmobiliaria 051-4385 se concluye que la gestión adelantada por el anterior proyecto CABG con respecto al insumo predial "CABG-1-R-184" no ha sido culminada, por

cuanto se puede evidenciar en el respectivo insumo predial mencionado y por otro lado en su folio de matrícula inmobiliaria al solo encontrar el registro de la oferta de compra, por esta razón se categorizará la porción de terreno como: PASIVO PREDIAL, siendo la Agencia Nacional de Infraestructura, la encargada de finalizar dicha gestión.

- **CABG-DVT-1-R-001**

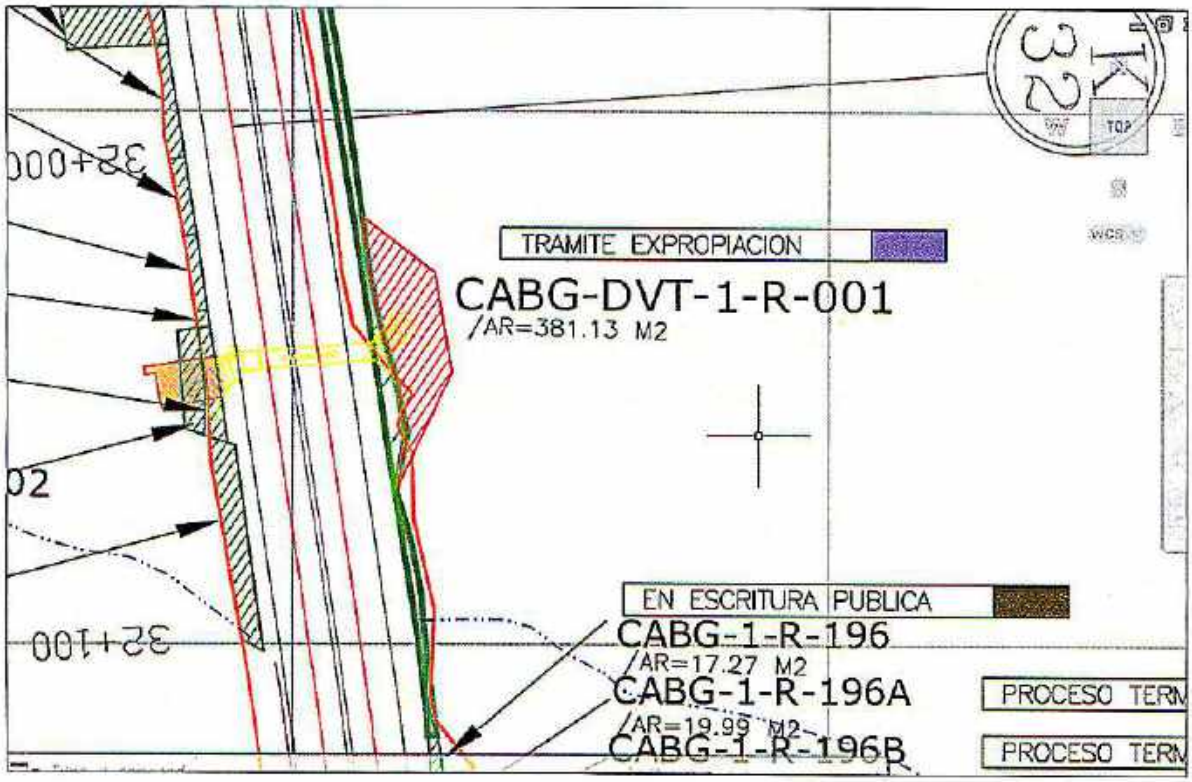


Imagen 12: *Tira Predial CABG: polígono CABG-DVT-1-R-001*

- De acuerdo con la tira predial entregada por CABG, el área requerida se localiza en el margen derecho del proyecto vial CABG en sentido Bogotá - Girardot, con un requerimiento parcial de **381.13m²**.

- El área requerida, identificada con el polígono en la Tira Predial del proyecto CABG (**CABG-DVT-1-R-001**), corresponde al área objeto de adquisición mediante oferta formal de compra registrado en la anotación No. 18 del FMI 051-4385 y es de 381.13². Sin embargo, debido al sistema de coordenadas empleado, no coincide en su localización comparado con el levantamiento topográfico y físico realizado por el consorcio Ruta 40.

- De acuerdo con la topografía levantada por el consorcio Ruta 40, las características físicas actuales de la vía y los linderos descritos en la Escritura Pública No. 970 del 5 de junio de 1975 otorgada por la Notaria 15 de Bogotá, el polígono entregado por CABG, extraído de la tira predial y los insumos prediales de CABG, presenta un desplazamiento hacia el "norte" y "occidente" de acuerdo con la superposición de cada uno de sus vértices, sobre la línea de compra, áreas requeridas y polígonos prediales del proyecto vial Tercer Carril Bogotá – Girardot, como es apreciable en la imagen 13.

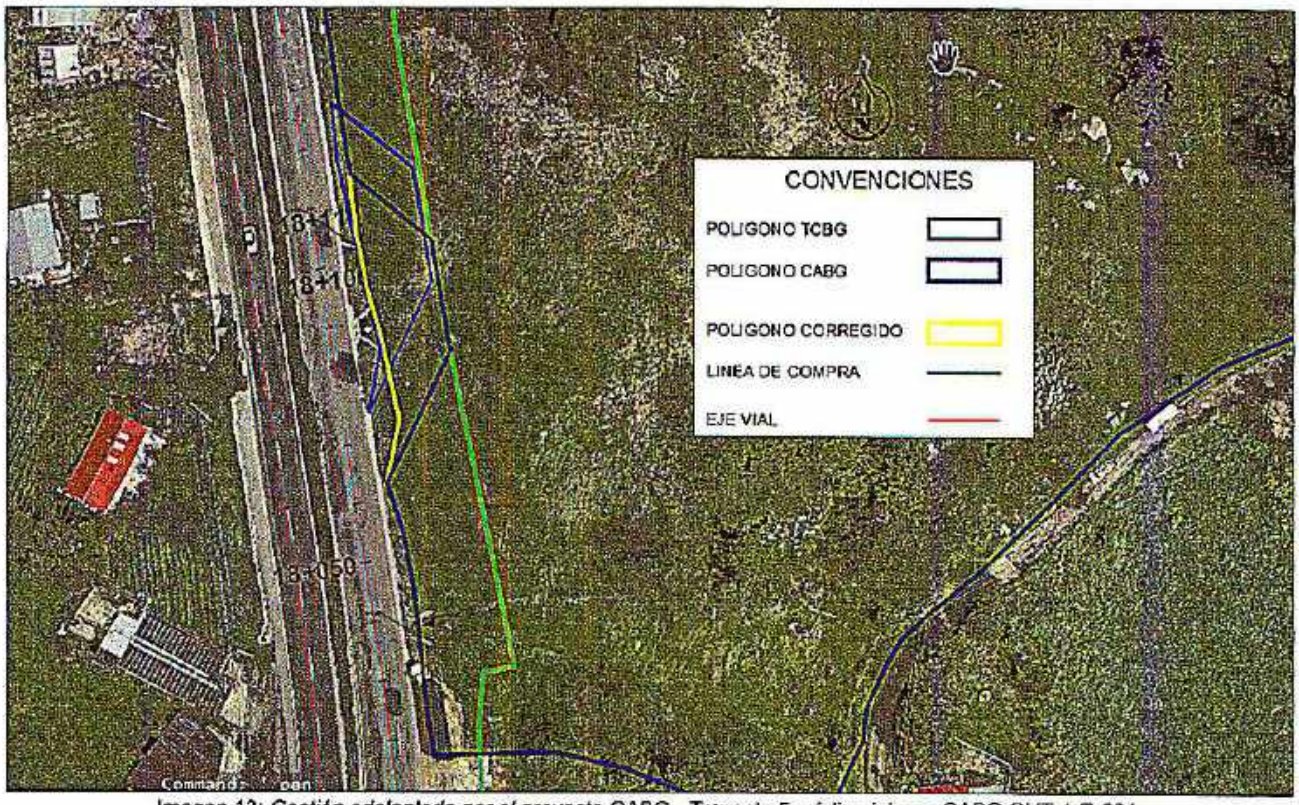


Imagen 13: *Gestión adelantada por el proyecto CABG - Trayecto 5, código interno CABG-DVT-1-R-001*

Teniendo en cuenta las evidencias aportadas en el presente concepto técnico al igual que la anotación número 18 del folio de matrícula inmobiliaria 051-4385 se concluye que la gestión adelantada por el anterior proyecto CABG con respecto al insumo predial "CABG-DVT-1-R-001" no ha sido culminada, por cuanto se puede evidenciar en el respectivo insumo predial mencionado y por otro lado en su folio de matrícula inmobiliaria que, de dicha gestión solo se reporta la oferta formal de compra, por esta razón se categorizará la porción de terreno como: PASIVO PREDIAL, siendo la Agencia Nacional de Infraestructura, la encargada de finalizar dicha gestión.

5. DETERMINACIÓN ÁREA REQUERIDA:

Así las cosas, la identificación del área requerida para las obras que adelanta el proyecto TCBG "Tercer carril Bogotá Girardot" en correspondencia con lo expuesto anteriormente y a favor de la corrección del desplazamiento, se anexa el presente informe técnico con el resultado del ajuste.

Elaboró:

Ing. Joan Andres Alvarado Ordoñez
M.P 25222-339424 CND

Revisó:

Ing. Oscar Fabian Bautista Ortiz
M.P 25222-332582 CND

Agencia Nacional de Infraestructura / VIA 40 EXPRESS	SISTEMA INTEGI. ¿GESTIÓN	CÓDIGO	GCSP-F-185
	PROCESO: GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
	FORMATO: FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	UNIDAD FUNCIONAL	6
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2015		
PREDIO No.	TCBG-6-914	SECTOR O TRAMO	PUENTE RIO BLANCO - GRANADA
ABSC. INICIAL	VER ANEXO DE ABSCISAS		
ABSC. FINAL	VER ANEXO DE ABSCISAS	MARGEN	Derecho
		LONGITUD EFECTIVA	638,08

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA	80.050.195
GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS		DIRECCION / EMAIL	310 478 45 63
		DIRECCION DEL PREDIO	CHINCHIRI
		MATRICULA INMOBILIARIA	051-4385
		CEDULA CATASTRAL	25312000000000020229000000000

VEREDA/BARRIO:	LA VEINTIDOS	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	GRANADA			NORTE		VER ANEXO DE LINDEROS
DPTO:	CUNDINAMARCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	MIXTA	SUR		VER ANEXO DE LINDEROS
Predio requerido para:	TERCER CARRIL	TOPOGRAFIA	Mixta	ORIENTE		VER ANEXO DE LINDEROS
				OCCIDENTE		VER ANEXO DE LINDEROS

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Eucalipto (Ø 0,10 m a 0,20 m)	17	-	Un
Pastos naturales	6255,07	-	m²

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

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	M1: Cerca con postes de madera distanciados cada 2m con 4 hilos de alambre de púas.	7,61	m

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?	No
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	No
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	No
Aplica Informe de salidas de Área Remanente?	No
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	N/A

FECHA DE ELABORACIÓN: 24/03/2023

Elaboró: JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ
M.P 25222-339424 CND

Revisó y Aprobó:
Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
M.P. 25212-327769 CND

AREA TOTAL TERRENO	217600,00	m²
AREA REQUERIDA	6255,07	m²
AREA REMANENTE	0,00	m²
AREA SOBRANTE	211344,93	m²
AREA TOTAL REQUERIDA	6255,07	m²

INTERVENTORIA SEG. INCOPLAN 31 MAR 2023

OBSERVACIONES:

1. El área total del predio se toma de la Escritura Pública No. 970 del 5 de Junio de 1975 otorgada en la NOTARIA 15 de Bogotá, mediante la cual, se da apertura a la tradición Jurídica del Inmueble. Lo anterior, teniendo en cuenta que los títulos de propiedad registrados pertenecen a la anotación No.8 del folio de matrícula inmobiliaria 051-4385, no registran el área total del predio
2. El folio de matrícula inmobiliaria consignado en la ficha predial corresponde al migrado desde el circulo registral de Bogotá zona sur 50S-245933 al circulo registral de Soacha siendo 051-4385.
3. La dirección del predio se extrae del Certificado Catastral emitido por la autoridad catastral competente.
4. Conforme al Acuerdo No 030 del 2000 y Acuerdo No 005 del 2002 por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Granada, el predio se encuentra ubicado en una clasificación de suelo RURAL y ubicado en la vereda LA VEINTIDOS .
5. El número de celular suministrado en el campo "DIRECCION / EMAIL" pertenece al señor Diego Andres Roberto (poseedor no inscrito) quien es la persona que ha atendido las visitas en campo.
6. En el área requerida no se evidencian acometidas de servicios públicos que puedan verse afectadas por la ejecución del proyecto.
7. El área requerida (6255,07m²) presenta una cobertura de pastos naturales
8. El predio presenta una topografía Mixta. 747,31m² corresponde a topografía ondulada y 5507,74m² corresponde a topografía fuertemente quebrada.
9. Del área total del predio, 9535,41m² se encuentran en proceso de adquisición iniciado por el proyecto Concesión Autopista Bogotá Girardot CABG con el identificador interno "CABG-1-R-184" y "CABG-DVT-1-R-603", situación evidenciada en la anotación N° 11 y 18 del FMI 051-4385 (Medida cautelar - Oferta de compra en bien Rural); para efectos de la gestión actual, esta área será catalogada como PASIVO PREDIAL.
10. La actividad económica del predio es mixta, siendo esta, agropecuaria y residencial. Es de aclarar que, el área requerida por parte del proyecto no afectala actividad económica desarrollada en el predio.
11. La longitud efectiva plasmanda en la ficha predial corresponde a la calculada en el anexo de abscisas.
12. Se consulta que uno de los propietarios, el señor ALVARO ROBERTO RODRIGUEZ esta fallecido, sin embargo, no se cuenta con el documento idóneo que acredite su fallecimiento, este es el registro civil de defunción.
13. En el predio objeto de estudio se localizan 2 cuerpos de agua identificados como "quebrada sin nombre" y un afluente; de conformidad con el Articulo 28 del Acuerdo No 005 del 2002 por el cual se modifica el Acuerdo No 030 del 2000 por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Granada, se genera una "[...] franja de 30.00m a lado y lado de hecho para ríos y quebradas, sean permanentes o no y se identifican en el Plano No.9 [...]", el cual, forma parte integral del Acuerdo No 005 del 2002. Dado lo anterior, el predio objeto de estudio tiene un área de protección de 1627.00 m².

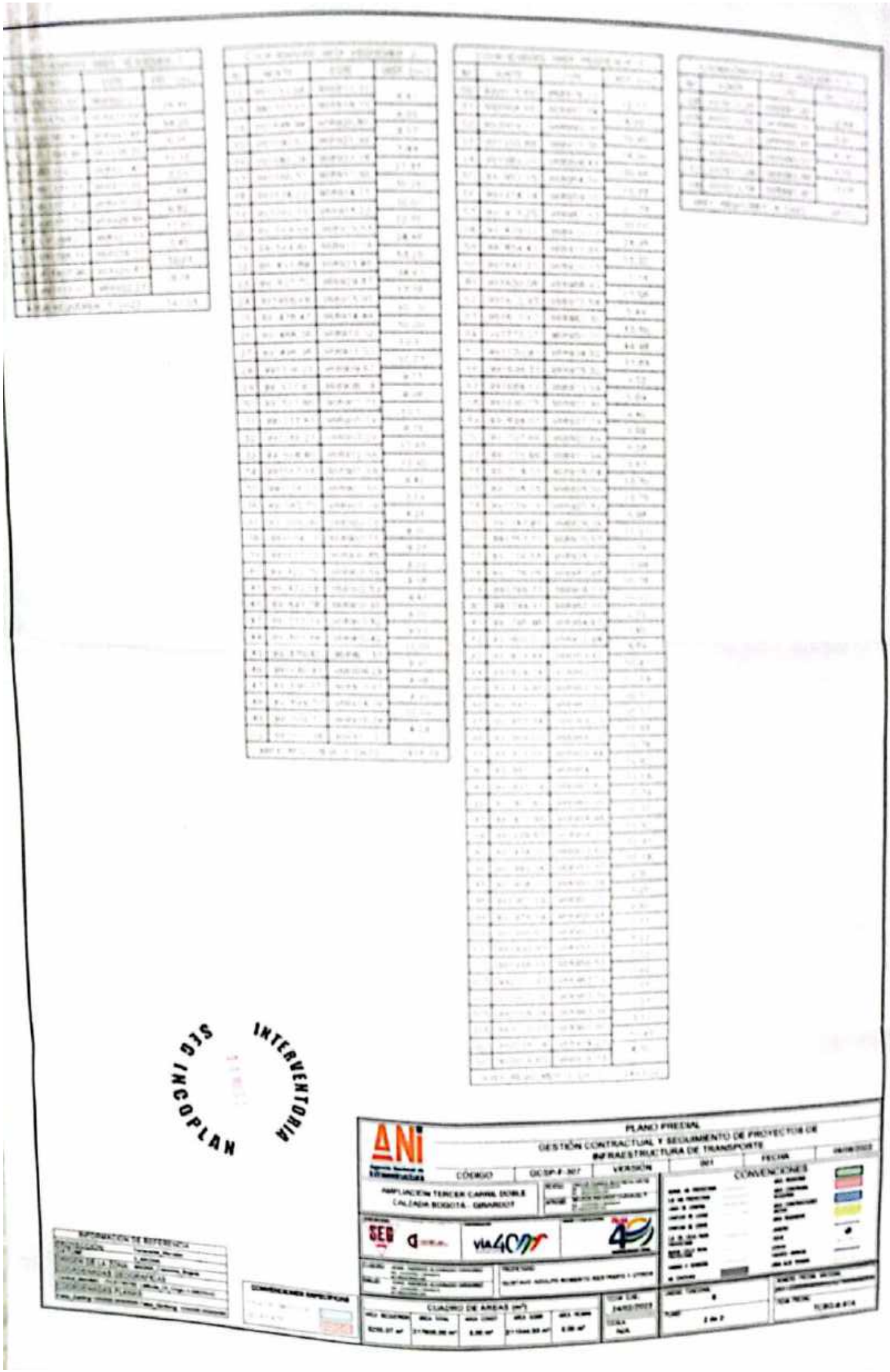
	PROYECTO	FICHA PREDIAL
ANI Agencia Nacional de Infraestructura — VÍA 40 EXPRESS	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	TCBG-6-914
	ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE ÁREAS	

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS		
ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
18 ha 2000m²	21 ha 7600m²	Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Escritura Pública No. 970 del 5 de junio de 1975 otorgada en la NOTARIA 15 de Bogota el área del predio es de 21 ha + 7600m². El área registrada en folio de matrícula inmobiliaria 051-4385 es de 27 Ha 1600m², sin embargo, es posible deducir que se debe a un error de digitación, siendo correctamente 21 Ha 7600m². De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 18 ha + 2000m². La diferencia de áreas entre Escritura Pública No. 970 del 5 de junio de 1975 otorgada en la NOTARIA 15 de Bogota y el folio de matrícula inmobiliaria 051-4385 es de 0.00 m². La diferencia de áreas entre el certificado catastral y Escritura Pública No. 970 del 5 de junio de 1975 otorgada en la NOTARIA 15 de Bogota es de 3 ha + 5600 m². La diferencia de áreas entre el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria 051-4385 es de 3 ha + 5600 m². Teniendo en cuenta la diferencia existente entre las áreas de terreno señaladas en los títulos traslaticios del predio, el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria; se recomienda a los propietarios, de ser necesario, solicitar a la Entidad Pública correspondiente, efectuar la respectiva rectificación y/o actualización de cabida en el certificado catastral, así como de la aclaración de cabida y linderos teniendo en cuenta que los títulos de propiedad registrados posterior a la anotación No.8 del folio de matrícula inmobiliaria 051-4385, no registran el área total del predio y las áreas objeto de adjudicación en sucesión.
ELABORÓ		
JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ M.P 25222-339424 CND		
FECHA DE ELABORACIÓN:	24/02/2023	

	PROYECTO	FICHA PREDIAL
Agencia Nacional de Infraestructura / VÍA 40 EXPRESS	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	TCBG-6-914
	ANEXO FICHA PREDIAL: ABSCISAS	

Eje de Abscisado	Abscisa Inicial	Abscisa Final	Longitud Efectiva
AREA REQUERIDA 1 PRINCIPAL / MARGEN DERECHA	K18+016,69	K18+062,89	46,20
AREA REQUERIDA 2 PRINCIPAL / MARGEN DERECHA	K18+114,88	K18+365,76	250,88
AREA REQUERIDA 3 PRINCIPAL / MARGEN DERECHA	K18+367,84	K18+695,73	327,89
AREA REQUERIDA 4 PRINCIPAL / MARGEN DERECHA	K18+701,45	K18+714,51	13,06
Longitud Efectiva Total			**638,03**

ELABORÓ	OBSERVACIONES
JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ M.P 25222-339424 CND	
FECHA DE ELABORACIÓN: 24/02/2023	


ANI
PLANO PREDIAL
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
CÓDIGO
GCSP-F-307
VERSIÓN
FECHA
CONVENCIONES
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT
SEG INCOPLAN
INTERVENTORÍA
CUADRO DE ÁREAS (m²)

PROYECTO	FICHA PREDIAL
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	TCBG-6-914

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 1

ÁREA REQUERIDA 1
747,33 m²

ABSCISA INICIAL
K018+016,69 D
ABSCISA FINAL
K018+062,89 D

LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
NORTE:	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS - PASIVO PREDIAL (Mj. 1-2)	24,46 m
ORIENTE:	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS (Mj. 2-6)	73,24 m
SUR:	RODOLFO GARCIA ROMERO (Mj. 6-7)	7,64 m
OCCIDENTE:	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS - PASIVO PREDIAL (Mj. 7-1)	46,56 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 2

ÁREA REQUERIDA 2
2.918,39 m²

ABSCISA INICIAL
K018+114,88 D
ABSCISA FINAL
K018+365,76 D

LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
NORTE:	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS / AFLUENTE QUEBRADA RIO SECO AL MEDIO (Mj. 12-16)	27,11 m
ORIENTE:	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS (Mj. 16-23)	231,17 m
SUR:	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS - PASIVO PREDIAL (Mj. 23-24)	17,26 m
OCCIDENTE:	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS - PASIVO PREDIAL (Mj. 24-12)	255,61 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 3

ÁREA REQUERIDA 3
2.493,32 m²

ABSCISA INICIAL
K018+367,84 D
ABSCISA FINAL
K018+695,73 D

LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
NORTE:	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS / QUEBRADA RIO SECO AL MEDIO (Mj. 50-52)	17,05 m
ORIENTE:	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS (Mj. 52-67)	348,64 m
SUR:	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS / AFLUENTE QUEBRADA RIO SECO AL MEDIO (Mj. 67-71)	27,33 m
OCCIDENTE:	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS - PASIVO PREDIAL (Mj. 71-105)/AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj. 105-107) / MARTHA LUCIA CHACON HUERTAS (Mj. 107-50)	317,21/13,92/4,50 m

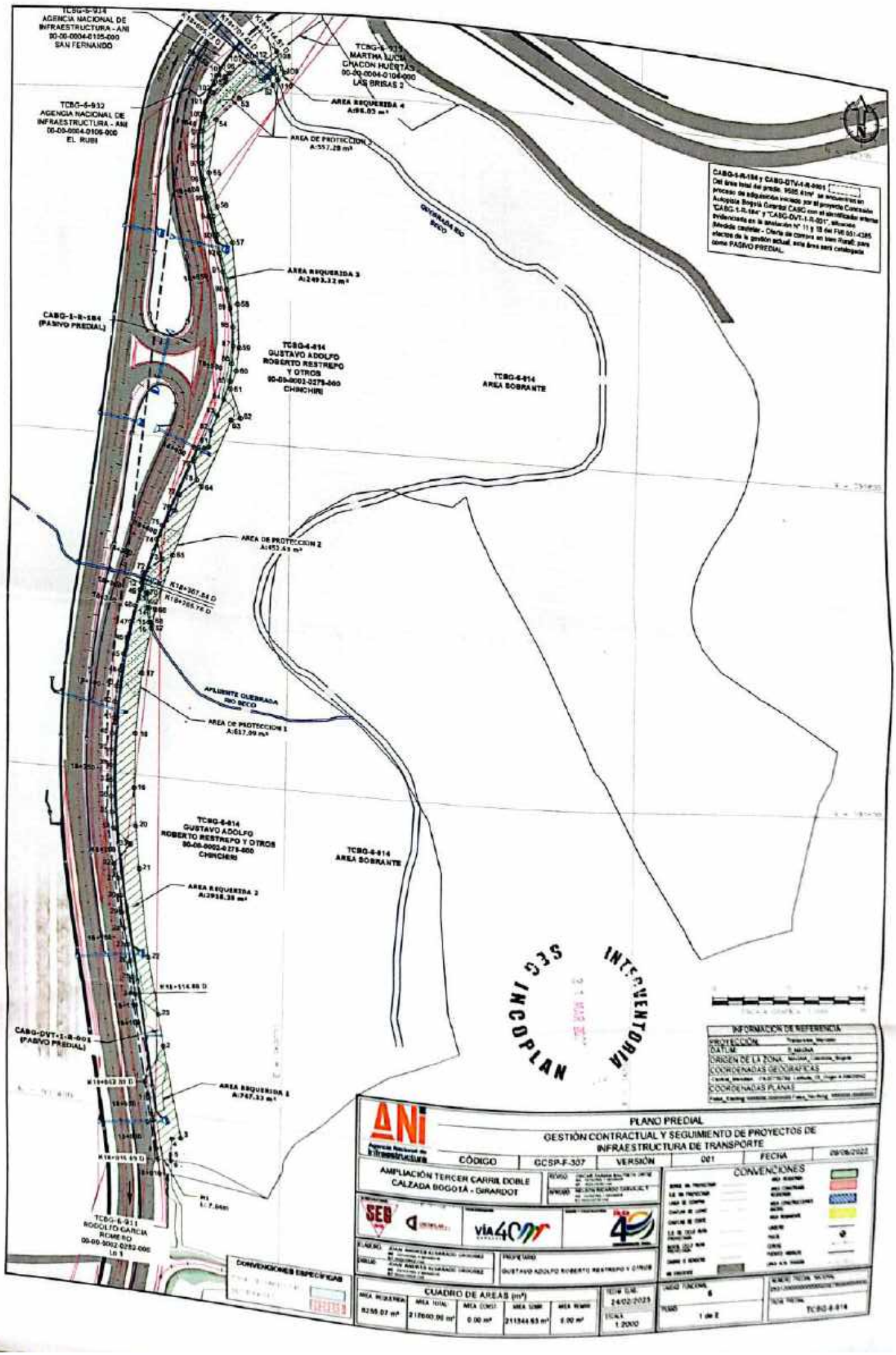
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 4

ÁREA REQUERIDA 4
96,03 m²

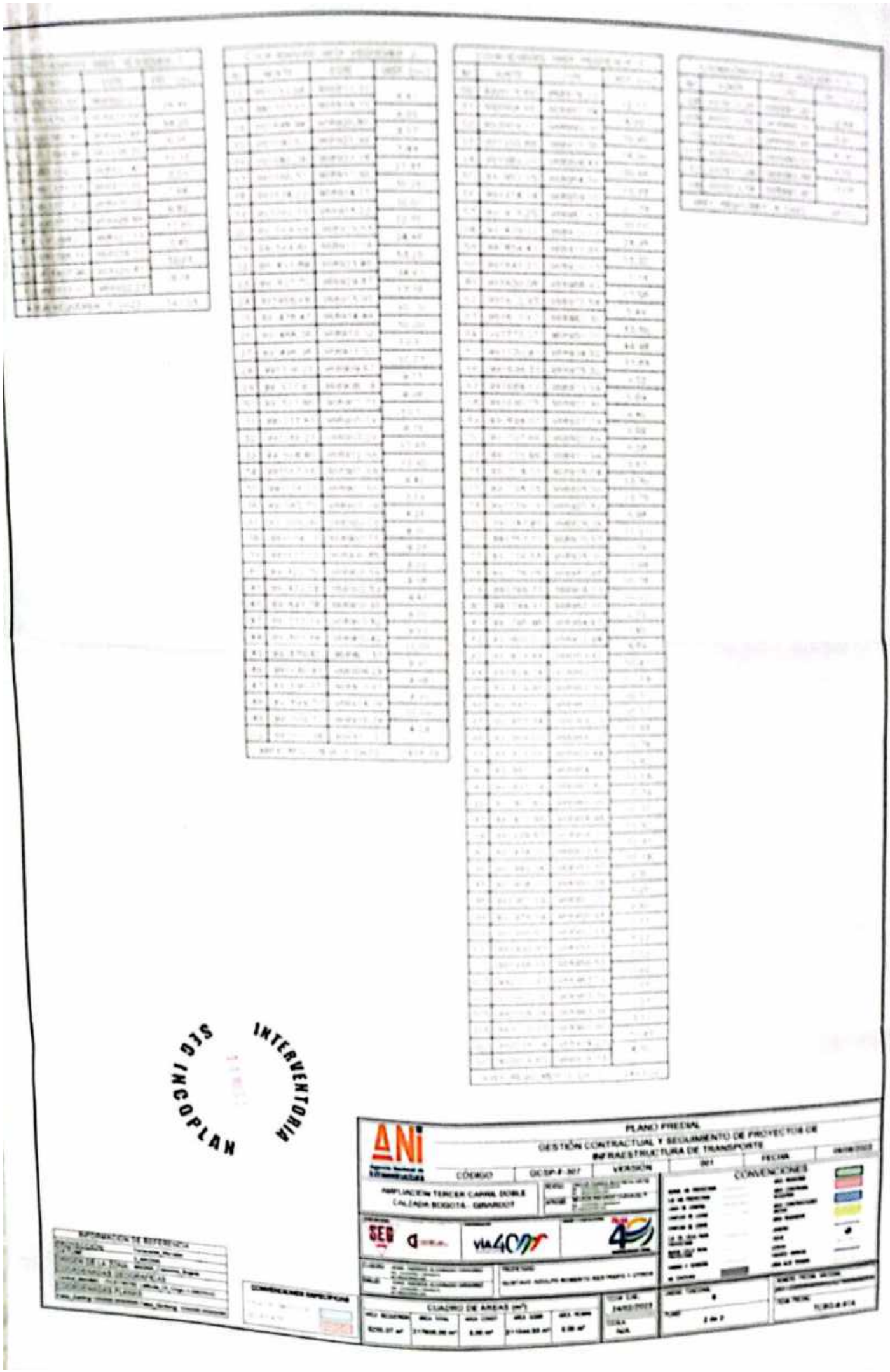
ABSCISA INICIAL
K018+701,45 D
ABSCISA FINAL
K018+714,51 D

LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
NORTE:	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS (Mj.108-109)	12,69 m
ORIENTE:	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS (Mj.109-110)	5,91 m
SUR:	GUSTAVO ADOLFO ROBERTO RESTREPO Y OTROS / QUEBRADA RIO SECO AL MEDIO (Mj.110-112)	13,68 m
OCCIDENTE:	MARTHA LUCIA CHACON HUERTAS (Mj. 112-108)	10,44 m

ELABORÓ	OBSERVACIONES
JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ M.P 25222-339424 CND	1. En el lindero oriente de las áreas requeridas No. 1, 2 y un tramo de la 3, se especifica que se tiene colindancia con el área identificada como Pasivo Predial, sin embargo, es de aclarar que acorde a la realidad física y las obras ejecutadas por el anterior proyecto CABG la colindancia en realidad se tiene con la Vía Bogotá - Girardot.
FECHA DE ELABORACIÓN: 24/02/2023	



Powered by CamScanner


ANI
PLANO PREDIAL
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
CÓDIGO
GCSP-F-307
VERSIÓN
FECHA
CONVENCIONES
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT
SEG INCOPLAN
INTERVENTORÍA
CUADRO DE ÁREAS (m²)