



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20241610066981

Bogotá D.C., 12 DIC. 2024

Señores:

**SANDRA MILENA HERNÁNDEZ GÓMEZ (C.C 20.942.188)**  
**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR**  
**LEONEL BELTRÁN VILLARRAGA (C.C 2.970.606)**

Predio denominado LOTE 1 "SAN PEDRO" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado LOTE UNO (1) SAN PEDRO (Según título)

Vereda SOACHA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Vereda SABANETA (Según Uso de Suelo)

Municipio de SOACHA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Municipio de GRANADA (Según Uso de Suelo)

Departamento de Cundinamarca

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

**ASUNTO:** Notificación por AVISO de la Aclaración de la Oferta Formal de Compra No. 20241610065751 del 02-diciembre-2024. Predio TCBG-7-144.

Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 02 diciembre de 2024 expidió la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 20241610065751 del 02 de diciembre de 2024 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado LOTE 1 "SAN PEDRO" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado LOTE UNO (1) SAN PEDRO (Según título), Vereda SOACHA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Vereda SABANETA (Según Uso de Suelo), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según Uso de Suelo), departamento de Cundinamarca, localizado en la Abcisa inicial: K007+346,20 I – Abcisa final: K007+358,38 I; localizado en la margen Izquierda, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 051-214159 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Cedula Catastral No. 2531200000000090055000000000; cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610066981**

**SANDRA MILENA HERNÁNDEZ GÓMEZ** identificada con la cédula de ciudadanía No. 20.942.188; y **LEONEL BELTRÁN VILLARRAGA** quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 2.970.606; en calidad de titulares inscritos.

Que se envió la citación con radicado No. 20241610065761 de fecha 02-diciembre-2024, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la ventanilla externa, la cual certifico que se realizó entrega exitosa

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, con fecha de fijación 04-diciembre-2024 y desfijado el 10-diciembre-2024, con el fin de notificar a los señores **SANDRA MILENA HERNANDEZ GOMEZ** identificada con la cédula de ciudadanía No. 20.942.188 y a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR LEONEL BELTRAN VILLARRAGA**, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 2.970.606.

En dicho oficio se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procede a realizar la notificación por aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino conforme al artículo 69 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

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 |





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610065751**

Bogotá D.C., **02 DIC. 2024**

Señores:

**SANDRA MILENA HERNÁNDEZ GÓMEZ (C.C 20.942.188)**

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR**

**LEONEL BELTRÁN VILLARRAGA (C.C 2.970.606)**

Predio denominado LOTE 1 "SAN PEDRO" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado LOTE UNO (1) SAN PEDRO (Según título)

Vereda SOACHA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Vereda SABANETA (Según Uso de Suelo)

Municipio de SOACHA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Municipio de GRANADA (Según Uso de Suelo)

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 **ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 202250000011581** de fecha 23 de marzo de 2022, y se dispone la adquisición de una franja de terreno, sus construcciones anexas, cultivos y especies, ubicado en las siguientes abscisas: Abscisa inicial: K007+346,20 l – Abscisa final: K007+358,38 l; localizado en la margen izquierda del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 7, a segregarse del Predio denominado LOTE 1 "SAN PEDRO" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado LOTE UNO (1) SAN PEDRO (Según título), Vereda SOACHA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Vereda SABANETA (Según Uso de Suelo), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según Uso de Suelo), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 2531200000000009005500000000, Matrícula Inmobiliaria No. 051-214159 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-144**.



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610065751**

Respetados señores:

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

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

De manera que el día 24 de mayo de 2022, se notificó por aviso la Oferta formal de compra No. **202250000011581** de fecha 23 de marzo de 2022, emitida por el Concesionario, registrada en la anotación No. 004 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-214159 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha; no obstante, se hizo necesario realizar un ajuste en los insumos prediales por cambio al Esquema de Ordenamiento Territorial; en consecuencia, el Concesionario determinó la necesidad de emitir la presente aclaración a la Oferta Formal de Compra dirigida a los actuales titulares del derecho real de dominio.

Así las cosas, mediante el presente, el Concesionario se permite aclarar la Oferta Formal de Compra No. **202250000011581** de fecha 23 de marzo de 2022, en los siguientes términos:

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **TCBG-7-144**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LOTE 1 "SAN PEDRO" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado LOTE UNO (1) SAN PEDRO (Según título), Vereda SOACHA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Vereda SABANETA (Según Uso de Suelo), Municipio de SOACHA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de GRANADA (Según Uso de Suelo), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 2531200000000090055000000000, Matrícula Inmobiliaria No. 051-214159 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **OCHENTA Y OCHO COMA NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (88,97M<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones anexas, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, de fecha 29 de diciembre de 2023, por la suma de: **CATORCE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.151.540)**. Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones anexas, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:





Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20241610065751

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,008897	\$ 500.000.000	\$ 4.448.500
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 4.448.500</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	51,93	\$ 157.900	\$ 8.199.747
M2	m	8,29	\$ 58.800	\$ 487.452
M3	m	7,20	\$ 139.700	\$ 1.005.840
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 9.693.039</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Pastos Naturales	m2	37,04	\$ 270	\$ 10.001
<b>TOTAL CULTIVOS /YO ESPECIES</b>				<b>\$ 10.001</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 14.151.540</b>

**TOTAL AVALÚO: CATORCE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 14.151.540,00)**

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 valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 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 aclaración de la oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el propietario tendrá un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3148145329 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y/o [cmontano@consorcioruta40.com](mailto:cmontano@consorcioruta40.com).

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610065751**

aclaración 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 la propietaria del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guarde silencio sobre la aclaración de la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la aclaración de 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-ANI** a través de **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente, tomando este pago como parte de daño emergente.

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

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existe la inscripción de la siguiente **MEDIDA CAUTELAR**, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-214159 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, así:

- **MEDIDA CAUTELAR**, Oferta Formal de Compra, registrada mediante Oficio No. 0455 de fecha 05 de octubre de 2006 proferido por el INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES-INCO, debidamente registrada en la anotación No. 003 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-214159 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.

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

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20241610065751**

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-7-144, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C**, el **29 de diciembre de 2024**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

**DIEGO  
ARROYO  
BAPTISTE**

Firmado digitalmente por DIEGO ARROYO BAPTISTE  
DN: TS=SUPLENTE DEL GERENTE GENERAL,  
SN=ARROYO BAPTISTE, STREET=CR 13 97 76 P 3 OF  
301 ED ASTAF, S=BOGOTÁ D.C., OU=CONVENIOS - 1  
ANO - TOKEN VIRTUA, SERIALNUMBER=2208860,  
CID.1.3.6.1.4.1.23267.2.3=0010094786,  
CID.1.3.6.1.4.1.23267.2.2=00011602,  
CID.1.3.6.1.4.1.23267.2.1=293, O=VIA 40 EXPRESS S A S,  
L=BOGOTÁ D.C., G=DIEGO, C=CO, CN=DIEGO ARROYO  
BAPTISTE  
Razón: Soy el autor de este documento  
Ubicación: la ubicación de su firma aquí  
Fecha: 2024.11.27 13:59:24 -0500'  
Four PDF Reader Versión: 11.0.1

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

Anexo: Copia de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación de Uso de Suelo expedida por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada.

Proyectó: CR40.

Revisó: ER

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-7-144

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LO 1 SAN PEDRO

VEREDA/BARRIO: SABANETA

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., DICIEMBRE 29 DE 2023



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

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**





**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL .....</b>	<b>4</b>	
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	
<b>2. DOCUMENTOS CONSULTADOS .....</b>	<b>5</b>	
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA .....</b>	<b>5</b>	
3.1. PROPIETARIO .....	5	
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN .....	5	
3.3. MATRICULA INMOBILIARIA .....	5	
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS .....	5	
<b>4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR .....</b>	<b>6</b>	
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR .....	6	
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE .....	6	
4.3. TOPOGRAFÍA .....	6	
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS .....	6	
4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS .....	7	
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS .....	7	
4.7. SERVICIOS COMUNALES .....	7	
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE .....	7	
<b>5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>7</b>	
<b>6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE .....</b>	<b>9</b>	
6.1. UBICACIÓN .....	9	
6.2. ÁREA DEL TERRENO .....	9	
6.3. LINDEROS .....	9	



**PREDIO TCBG-7-144**

6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO .....	9
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS: .....	10
6.6.	UNIDADES FISIográfICAS .....	10
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS .....	10
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS .....	10
6.9.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES .....	10
6.10.	CULTIVOS ESPECIES.....	10
<b>8.</b>	<b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....</b>	<b>11</b>
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS .....	11
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO: .....	12
<b>9.</b>	<b>INVESTIGACIÓN DIRECTA .....</b>	<b>12</b>
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	12
<b>10.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR TERRENO.....</b>	<b>12</b>
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) .....	12
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....	14
10.4.	SERVIDUMBRES .....	14
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN .....	14
<b>11.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS.....</b>	<b>14</b>
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN .....	14
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....	15
<b>12.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES .....</b>	<b>15</b>
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES .....	15
<b>13.</b>	<b>CONSIDERACIONES GENERALES .....</b>	<b>16</b>
<b>14.</b>	<b>RESULTADO DE AVALÚO .....</b>	<b>17</b>
<b>15.</b>	<b>DOCUMENTOS ANEXOS.....</b>	<b>18</b>





**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 681F2C7748-61-2017 (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:** Sabaneta
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lo 1 San Pedro
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial: K007+346,20 l y abscisa final: K007+358,38 l.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso 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 su uso por norma es AGROPECUARIO TRADICIONAL, sin embargo, de conformidad con la ficha predial el total del área requerida se encuentra en zona de protección.

4

**1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-312-00-00-00-00-0009-0055-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 914,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Área de construcción	73,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$ 13.547.000,00

Fuente: Certificado catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 18 de octubre de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 29 de diciembre de 2023.



**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-7-144.
- Certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de Infraestructura y Planeación del municipio de Granada, Cundinamarca el 14 de noviembre de 2023.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-7-144.
- Certificado Catastral expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca (ACC), 2023.
- Folio de matrícula inmobiliaria 051-214159 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIO**

Nombre	Identificación	Capacidad para contratar
SANDRA MILENA HERNANDEZ GOMEZ	CC 20.942.188	Plena
LEONEL BELTRAN VILLARRAGA	CC 2.970.606	Nula

**Observación:** El titular del derecho de dominio del predio objeto de estudio, el señor LEONEL BELTRAN VILLARRAGA quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 2.970.606, se encuentra fallecido como lo acredita el Registro Civil de Defunción con Indicativo Serial No. 10312386 emitido por la Registraduría Nacional del Estado Civil, por consiguiente, su capacidad legal para contratar es Nula.

5

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No. 629 del 10 de mayo de 2003, otorgada en la Notaría Primera de Soacha.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 051-214159 expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula Inmobiliaria No. 051-214159 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha que reposa en el expediente, y los títulos de adquisición analizados, se determinó que el predio objeto de estudio recae las siguientes limitaciones al dominio:

- **Anotación 004:** Oferta de compra en bien rural, Oficio No. 11601 del 06 de junio de 2022, proferido por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.
- **Anotación 003:** Oferta de Compra en Bien Rural, inscrita mediante Oficio No. 011940 del 05 de octubre de 2006, proferido por el INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO.

**Fuente:** Estudio de títulos TCBG – 7 -144.

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





**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Sabaneta se localiza en el municipio de Granada, colinda al norte con las veredas San Francisco y Arracachal en los Municipios de Soacha y San Antonio del Tequendama; al oriente con la vereda Alto de La Cruz del municipio de Soacha; al sur con la vereda Guasimal y Carrizal del municipio de Granada y al occidente con la vereda Santafé y la Playita bajo del Municipio de Granada.<sup>1</sup>



6

- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre las vías y agricultura con vivienda campestre.
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana 0-7%.
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico frío húmedo. La altura promedio es de 2450 msnm, y la temperatura media anual es de 11 °C.<sup>2</sup>

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

<sup>2</sup> Alcaldía del municipio.



- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MLVf la cual tiene las siguientes características <sup>3</sup>:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	VALOR POTENCIAL
MLVf	Frio húmedo	Depósitos Discontinuos de ceniza volcánica sobre rocas sedimentarias.	Humic Lithic Eutrudepts, Typic Placunids, Dystric Eutrudepts	Profundos y superficiales, bien drenados, Fertilidad Media y Alta.	Baja a Media	55

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

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

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

5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de GRANADA – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 009 del 09 de junio de 2023 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE GRANADA - CUNDINAMARCA” y de acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada-Cundinamarca el predio se encuentra en suelo rural y su uso por norma es **CATEGORIA DE PROTECCION EN SUELO RURAL POR RONDA HIDRICA.**

**USOS PRINCIPALES:** Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



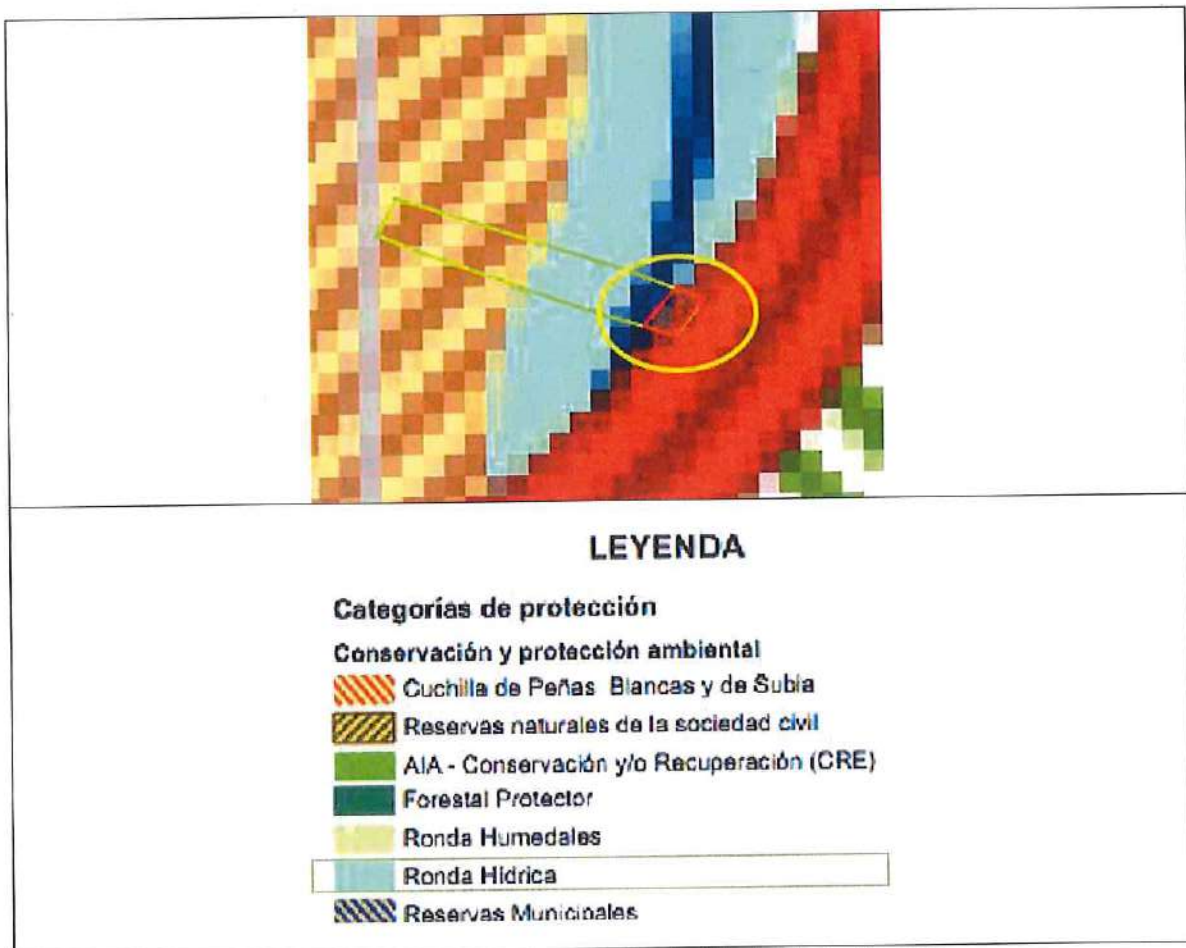
**PREDIO TCBG-7-144**

**USOS COMPATIBLES:** Recreación pasiva y contemplativa.

**USOS CONDICIONADOS:** 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.

**USOS PROHIBIDOS:** Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).

**Afectaciones:** El total del área requerida se encuentra en zona de protección por ronda hídrica.



8

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. 507**  
**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 Bogotá - Girardot, a 6,91 Km aprox. de la cabecera municipal de Granada, Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 29 de diciembre de 2023.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	913,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	88,97 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	824,63 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	<b>88,97 m<sup>2</sup></b>

Fuente: Ficha predial TCBG-7-144.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	7,13 m	JULIA ROSA MARIN SOTELO (Mj 1 - 2)
ORIENTE	11,68 m	SANDRA MILENA HERNÁNDEZ GÓMEZ Y OTRO - PASIVO PREDIAL (CABG-1-R-598) (Mj 2 - 3)
SUR	1,25 m 4,15 m 2,90 m	VIA BOGOTA - GIRARDOT (Mj 3 - 4) / AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (Mj 4- 6) / ZULMA NELLY MARTÍNEZ PINZÓN (Mj 6 - 7)
OCCIDENTE	12,58 m	SANDRA MILENA HERNANDEZ GOMEZ Y OTRO (Mj 7 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-7-144.

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





- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo no cuenta con servicios públicos básicos correspondientes. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG 7-144).
- 6.6. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:
- Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 88,97 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Frío Húmedo, con topografía Plana, su uso actual es Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCION por RONDA HÍDRICA.
- 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 presentan construcciones principales.
- 6.9. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

10

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Zona dura en placa de concreto de 0,15 m de espesor.	51,93	m <sup>2</sup>	12	Bueno	100
M2: Viga en concreto de 0,20 m x 0,20 m de espesor	8,29	m	12	Bueno a regular	100
M3: Muro cerramiento lindero sur en bloque pañetado por la cara interna de 1,80 m de alto soportado en M2	7,20	m	12	Bueno	70

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos Naturales	37,04	m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-7-144.



**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.

11

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad Fisiográfica 1**

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo ZONA DE PROTECCIÓN POR 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 (Hq)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3002857695	Ángel Salinas	Silvania	Santa Rita	Finca	\$ 260.000.000,00	1,000	60,00
2	3045325363	Grupo Inmobiliaria	Granada	Camizal	Finca	\$ 1.700.000.000,00	8,000	80,00
3	3243521406	Inmobiliaria	Silvania	Subla	Finca	\$ 610.000.000,00	2,560	0,00





**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad Fisiográfica 1**

**Método de Comparación o de Mercado:** Para determinar el valor por 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 (pb)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
1	3002857695	Angel Salinas	Sivanía	Santa Rita	Finca	\$ 200.000.000	\$ 239.200.000	1,000	\$ 194.200.000	60,00	\$ 750.000	\$ 45.000.000		\$ -	\$ -
2	3046326363	Grupo Inmobiliaria	Granada	Carrizal	Finca	\$ 1.700.000.000	\$ 1.530.000.000	8,900	\$ 183.250.000	60,00	\$ 800.000	\$ 84.000.000		\$ -	\$ -
3	3243321466	Inmobiliaria	Sivanía	Subía	Finca	\$ 610.000.000	\$ 549.000.000	2,360	\$ 198.828.125	0,00	\$ -	\$ -	GLOBAL	\$ 40.000.000	
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 192.092.708,33									
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						8.000.000,20		LÍMITE SUPERIOR		\$ 200.092.709,51					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						4,16%		LÍMITE INFERIOR		\$ 184.092.708,13					

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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

12

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

**Unidad fisiográfica 1**

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



COSTOS DE ADECUACION LOTE RURAL					
ITEM	DESCRIPCION	UNO	CANT.	VR. UNITARIO	VR TOTAL
<b>PRELIMINARES</b>					
1		UN	1	\$ 1.055.381,00	\$ 1.055.381
1,2	Compensato 9M2	M2	1000	\$ 28.315,00	\$ 28.315.000
1,3	Excavación manual zanja 0.60mx 1.00m	M2	10000	\$ 3.842,00	\$ 38.420.000
1,4	Localización - Trazado Y Replanteo	M2	10000	\$ 10.110,00	\$ 101.100.000
1,5	Descapote a máquina	M2	10000		
				<b>VR. TOTAL ITEM</b>	<b>\$ 168.890.381</b>
<b>REDES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO</b>					
3,1	Relevo material en sitio	M3	1000	\$ 33.530,00	\$ 33.530.000
3,2	Tubería PVC union mecánica 4" RDE 32.5	M.	1500	\$ 32.383,00	\$ 48.574.500
3,3	Válvula compuerta elástica 6"	UND	2	\$ 556.420,00	\$ 1.112.840
3,5	Hidrante Londres 4" extremo liso	UND	1	\$ 1.679.455,00	\$ 1.679.455
				<b>VR. TOTAL ITEM</b>	<b>\$ 84.896.795</b>
<b>REDES DE ENERGIA ELECTRICA</b>					
5,1	ACOM.AEREA BT CABLE ANTIF. AE 220-1.0 NCA-351 PSE SA 15KV	UND	1	\$ 1.772.201,00	\$ 1.772.201
				<b>VR. TOTAL ITEM</b>	<b>\$ 1.772.201</b>
<b>TOTAL TODOS LOS ITEM</b>					<b>\$ 255.559.377</b>

ANÁLISIS ADECUACION PREDIOS RURALES		
CONCEPTO	ITEM	VALOR TOTAL URBANISMO
ADMINISTRACION (A)	5%	\$ 12.777.968,85
IMPREVISTOS (B)	3%	\$ 7.666.781,31
UTILIDAD (U)	7%	\$ 17.889.168,39
TOTAL AIU (ADMINISTRACION, IMPREVISTOS Y UTILIDAD)	15%	\$ 38.333.906,55
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	\$ 3.398.939,71
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS Y AIU	NA	\$ 297.292.223,26
VALOR TOTAL M2 ADECUACION DEL TERRENO	10000	\$ 29.729,22
VALOR TOTAL M2 ADOPTADO	10000	\$ 30.000,00

Debido a que no se encontraron ofertas con áreas comparables al predio objeto de avalúo se le adiciona al valor del límite superior de la investigación económica adelantada en el Municipio (\$20.000 por m2 de terreno), los costos de urbanismo; arrojando como resultado por metro cuadrado \$20.000 + \$30.000 = \$50.000, donde se adopta valor del límite superior encontrado en la zona, teniendo en cuenta la accesibilidad al predio objeto de avalúo ya que este tiene frente sobre la vía Panamericana. Por tanto, se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Metro cuadrado M2	\$ 20.000
Adecuación	Metro cuadrado M2	\$ 30.000
Valor final adoptado para terreno por m2		\$ 50.000
Valor final adoptado para terreno por Ha		\$ 500.000.000





**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**

**Unidad Fisiográfica 1**

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

**Oferta 2:** Finca ubicada en la vereda Carrizal 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.

**10.3. EJERCICIO RESIDUAL**

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

14

**10.4. SERVIDUMBRES**

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

**10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN**

El predio objeto de avalúo presenta zonas de protección en el área de terreno requerida. Área: 88,97 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente plana, su uso actual es Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN POR RONDA HÍDRICA.

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

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

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



## 11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	12	100	12,00%	2	9,08%	\$ 173.659,63	\$ 15.767,43	\$ 157.892,20	\$ 157.900
M2	12	100	12,00%	2,5	14,27%	\$ 68.564,76	\$ 9.781,72	\$ 58.783,04	\$ 58.800
M3	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 159.282,59	\$ 19.613,81	\$ 139.668,78	\$ 139.700

## 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

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

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos Naturales	37,04	m <sup>2</sup>	\$ 270

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





### **13. CONSIDERACIONES GENERALES**

- El predio presenta una ubicación con frente sobre la vía nacional Bogotá - Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta una topografía definida como Plana (0-7%).
- El predio objeto de avaluo no presenta servidumbres en el area requerida.
- El predio objeto de avalúo presenta zonas de protección en el área requerida. Área: 88,97 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente plana, su uso actual es Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

16




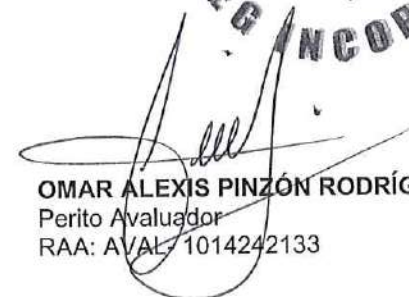
**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,008897	\$ 500.000.000	\$ 4.448.500
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 4.448.500</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	51,93	\$ 157.900	\$ 8.199.747
M2	m	8,29	\$ 58.800	\$ 487.452
M3	m	7,20	\$ 139.700	\$ 1.005.840
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 9.693.039</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Pastos Naturales	m2	37,04	\$ 270	\$ 10.001
<b>TOTAL CULTIVOS /YO ESPECIES</b>				<b>\$ 10.001</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 14.151.540</b>

**TOTAL AVALÚO: CATORCE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 14.151.540,00)**

Bogotá, D.C., 29 de diciembre 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 comité  
RAA AVAL-80095537







**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-7-144

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO  
ENTORNO

ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



M3





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-7-144**

**CULTIVOS Y/O ESPECIES  
PASTOS NATURALES**



19

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

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**





**15.2. CERTIFICADO USO DEL SUELO**

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO	
VERSIÓN 1.0	CÓDIGO: MINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 15 agosto 2023
		PÁGINA 1 DE 1

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

**CERTIFICA**

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

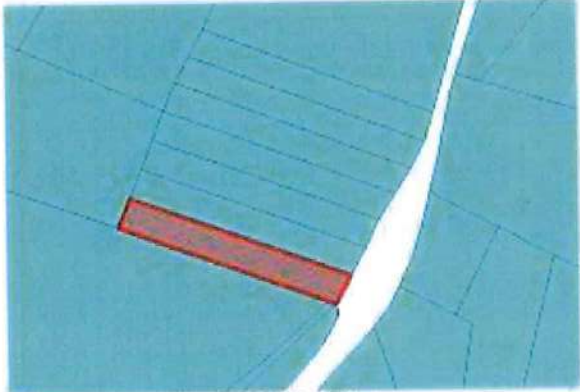
**ÁGROPECUARIO TRADICIONAL**

Mediante el presente concepto se informa al petionario 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 petionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

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

DIRECCIÓN ACTUAL:	LO 1 SAN PEDRO
CEDELA CATASTRAL:	00-00-0009-0055-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
EOT VIGENTE:	Acuerdo 009 de 2023
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL: ●
SUELO RURAL:	CATEGORÍA DEL SUELO RURAL: <b>ÁGROPECUARIO TRADICIONAL</b> CATEGORÍA DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL: CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO.

**2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO**



**VEREDA SABANETA**

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

20

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"  
 Calle 15 N° 14-26- Granada - C/marca  
 Teléfonos 3208418887  
 www.granada-cundinamarca.gov.co



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-7-144

	<b>DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO</b>		 Log. Apart. Sem Piedra / No. 211 / 2011
VERSIÓN 1.0	CÓDIGO MUNI-CIUD 04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 1 DE 1

**CATEGORÍA EN SUELO RURAL: ÁREAS DESTINADAS A LA PRODUCCIÓN AGRICOLA Y/O GANADERA**

**Artículo 57. Usos para las áreas para la producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales**

**ÁREAS DESTINADAS A LA PRODUCCIÓN AGRICOLA Y/O GANADERA  
SUELOS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL**

Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptible a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrologica. Generalmente se ubican en las laderas de las formaciones montañosas con pendientes del 50% al 75%.

<b>PRINCIPAL</b>	Agropecuaria tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector - productor, para promover la formación de la malla ambiental.
<b>COMPATIBLE</b>	Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, silvicultura, agroforestal, agro-silvicultura, agro-turismo, ecoturismo, y acapitamiento.
<b>CONDICIONADO</b>	Cultivos de flores, grampas pecunias, avícolas y corícolas, recreación activa y pasiva, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria minera, infraestructura para servicios públicos y desarrollo.
<b>PROHIBIDO</b>	Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industrial de transformación y manufactura, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda.

**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:

**MINERÍA A CIELO ABIERTO Y SUBTERRÁNEA (ÁREA FORESTAL PRODUCTORA, AGROPECUARIO**

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-23- Granada - C/marta  
Teléfono 3208418887  
www.granada-cundinamarca.gov.co

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

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**





	<b>DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO</b>		 <small>log: Albert Sosa Pardo, Versión 2013 - 2017</small>
VERSIÓN: 1.0	CODIGO: MINF-06-94	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 Agosto 2021	PÁGINA 1 DE 1

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 energética 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 CUNICOLAS (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 2015. 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 emisión de sustancias y mezclas de sustancias de olores ofensivos" contenidos en la Resolución MADS 15-41 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 cunícolas, requieren el 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 cunícolas 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

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**

Calle 11 N° 14-28- Granada - C/Marza  
 Teléfono 3208418887  
[www.granada-cundinamarca.gov.co](http://www.granada-cundinamarca.gov.co)





	<b>DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO</b>		
VERSIÓN: 0	CÓDIGO MINF-CR-01	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 1 DE 1

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 0531 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.

**AGROINDUSTRIA (AGROPECUARIO TRADICIONAL).** Es la actividad económica que se dedica a la producción, industrialización y comercialización de productos agropecuarios, forestales y otros recursos naturales biológicos. Implica la agregación de valor a productos de la industria agropecuaria, la silvicultura y la pesca. En cumplimiento con el Acuerdo 016 de 1998, se deberá considerar: - 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, granjas entre otras). - 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 emisión de sustancias y mezclas de sustancias de olores ofensivos" contenidos en la Resolución MAD5 1541 de 2013 (capítulo III). Igualmente se debe considerar lo establecido en la Sección 5 del Capítulo 1 del Título 2 del Libro 2, del Decreto Nacional 1076 de 2015, en relación al ruido de maquinaria industrial (artículo 2.2.5.1.5.6) y a establecimientos industriales y comerciales ruidosos (artículo 2.2.5.1.5.7) según los sectores establecidos en la Resolución 627 de 2007. - 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 0531 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. - No afectar suelos de alta capacidad agrológica o áreas de protección. - Contar con una adecuada oferta de los recursos hídricos y aire. - El área afectada para usos agroindustriales cuente con infraestructura de servicios básicos, adecuados sistemas de comunicación cuyo impacto ambiental por

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**

Calle 11 N° 14-28 - Granada - C/ma. C  
 Teléfonos 3209418887  
[www.granada-cundinamarca.gov.co](http://www.granada-cundinamarca.gov.co)





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-7-144**

	<b>DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO</b>		 Ag. Rural Sem PBL 15 de Ago. 2021
VERSIÓN: 1.0	CODIGO MUNI: 01-01	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 1 DE 1

intensidad de uso y características sea controlable. - Garantizar el control ambiental de los impactos sobre áreas destinadas a otros usos, especialmente urbanos, suburbanos, parcelaciones rurales, centros vacacionales y agropecuarios, en términos de emisiones atmosféricas, de ruido y disposición de residuos líquidos y sólidos. - No desequilibrar los sistemas urbanos regionales establecidos y no genere nuevos polos de desarrollo, procesos de ocupa - Implementar medidas para la producción sostenible en agroindustria, 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.

**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, adiciónen o sustituyan.

**VÍAS DE COMUNICACIÓN (AGROPECUARIO TRADICIONAL Y AGROPECUARIO SEMI-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.

**GLAMPING (AGROPECUARIO TRADICIONAL).** En correspondencia con los lineamientos emitidos por la CAR (2022) para la ocupación de infraestructuras tipo "Glamping" en suelo rural, para diversos tipos de alojamiento tipo camping, con las comodidades, confort y atractivos de alojamientos sofisticados que permiten disfrutar de la naturaleza, y que no presentan impacto o transformación del entorno natural. - La implantación, diseño y permisos correspondientes se otorgarán en cumplimiento del artículo 58 "Lineamientos para la inclusión del Glamping en el ordenamiento territorial" del presente Plan, en correspondencia con las disposiciones emitidas por la Autoridad Ambiental y el Gobierno Nacional.

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**  
 Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca  
 Teléfonos 3203418887  
 www.granada-cundinamarca.gov.co

**Telefax: 6123378**

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

**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507  
 e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com  
 Bogotá D.C. Colombia**





	<b>DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO</b>		
VERSIÓN: 1.0	CODIGO: MINT-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 1 DE 1

NORMAS PARA LA EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA PARA LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO Y TRABAJADORES	
UNIDAD AGRÍCOLA 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 Simpatiz en donde se incorpora el municipio de Granada, la extensión para la Unidad Agrícola Familiar - UAF se determina para los suelos clasificados a quebrados el rango está comprendido entre 12 y 35 hectáreas.
ALTURA	La altura máxima permitida es de dos (2) pisos, con una altura mínima 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 máximo 200 metros cuadrados deberán ser norma al uso de vivienda.
ASLAMENTOS / 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, así como las áreas de tierra coligadas o áreas de exclusión y la franja de arbolamiento. En caso de estar vinculada con infraestructura de servicios públicos deberá darse cumplimiento a lo establecido en la Resolución MACT 0130 de 2017 modificada por la Resolución MACT 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 MACT 0930 de 2017 modificada por la Resolución MACT 799 de 2021 y la Resolución MACT 0844 de 2018 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo 1. Las áreas correspondientes a los usos para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales se encuentran señaladas en el mapa No. CR-04 denominado "Usos del suelo rural" y, que hacen parte integral del presente Acuerdo.

Parágrafo 2. Se prohíben las quemas independientemente de su categorización, así como cualquier otra técnica que atente contra la actividad orgánica del suelo.

Parágrafo 3. Los predios ubicados en áreas de reserva forestal no pueden ser loteados con fines de construcción de vivienda ni subdivididos físicamente en forma tal que resulte insostenible la explotación forestal.

Parágrafo 4. La conservación de la biodiversidad y el mantenimiento de los servicios ecosistémicos deben ser asegurados, en ningún momento el establecimiento de usos agrícolas o ganaderos pueda generar deforestación o eliminación/alteración de ecosistemas naturales.

Parágrafo 5. Todos los usos condicionados deben dar cumplimiento a los lineamientos generales para los usos establecidos en el presente artículo.

Parágrafo 6. Dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución 549 de 2015 "Por la cual se reglamenta el Capítulo 1 del Título 7 de la parte 2, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en cuanto a los parámetros y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la Guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones".

Parágrafo 7. De conformidad con el Artículo 12 del Decreto 3600 de 2007 compilado Decreto 1077 de 2015, los servicios ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y acuaturísticos podrán desarrollarse en cualquier parte del suelo rural, de acuerdo con las normas sobre usos y tratamientos adoptadas en el plan de ordenamiento territorial.

Parágrafo 8. El municipio adelantará el Proyecto Estratégico "Elaboración de fichas normativas rurales de las áreas agrícolas, ganaderas y de explotación de recursos naturales". El Municipio adelantará la formulación de las fichas normativas rurales, con el fin de identificar en detalle las actividades agrícolas, ganaderas y de explotación de recursos naturales en concordancia con la Clasificación industrial internacional uniforme (Código CIIU) en cumplimiento de los lineamientos y normas establecidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial, principalmente en materia de usos (principal, compatible, condicionado y prohibido) de las áreas servicios públicos, áreas de amenazas y riesgos naturales, áreas de conservación y protección ambiental, proyectos estratégicos relacionados con sistema vial, sistema de

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**  
 Calle 11 N° 14-18 - Granada - C/Marza  
 Teléfono: 3208418887  
[www.granada-cundinamarca.gov.co](http://www.granada-cundinamarca.gov.co)





	<b>DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO</b>	 logística Sra Pdl / Nov 2017 / 201
VERSIÓN: 1.0	CODIGO: MINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 11 agosto 2021
		PAGINA 1 DE 1

espacios ecoturísticos, sistema de equipamientos y áreas de interés patrimonial.

**Artículo 58. Lineamientos para la inclusión del Glamping en el ordenamiento territorial**

**Definiciones**

a. Glamping: es el resultado de la combinación de las palabras glamour y camping. Se utiliza el término Glamping para referirse a diversos tipos de alojamiento tipo camping, con las comodidades, confort y atractivos de alojamientos sofisticados que permiten disfrutar de la naturaleza, y que no presentan impacto o transformación del entorno natural.

b. Ecoturismo: De acuerdo con el ítem 6 del artículo 3 de la Ley 2068 de 2020, "El ecoturismo es un tipo de actividad turística especializada desarrollada en ambientes naturales conservados, siendo la motivación esencial del visitante observar, aprender, descubrir, experimentar) apreciar la diversidad biológica y cultural, con una actitud responsable) para proteger la integridad del ecosistema y fomentar el bienestar de la comunidad local.

El ecoturismo incrementa la sensibilización con respecto a la conservación de la biodiversidad, el entorno natural, los espacios naturales conservados y los bienes culturales, tanto entre la población local como entre los visitantes, y requiere procesos de gestión especiales para minimizar el impacto negativo en el ecosistema". (Congreso de la República de Colombia, 2020).

c. Turismo Rural: "Se utiliza cuando la cultura rural es un elemento clave del producto. La característica diferenciadora de productos de Turismo Rural es el deseo de facilitar al cliente un contacto personalizado, una impresión del entorno físico y humano de las zonas rurales y, en cuanto posible, permitir su participación en actividades, costumbres, y estilo de vida de la población" (Organización Mundial del Turismo, 2002).

d. Turismo de Naturaleza: "Es aquel que tiene como motivación principal la realización de actividades recreativas y de esparcimiento en la naturaleza sin degradarla. Estas actividades no están especializadas en el conocimiento ni en actividades deportivas que usen expresamente los recursos naturales" (Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, 2012).

**2. Lineamientos relacionados con la localización**

a. Teniendo en cuenta que el Glamping se trata de una construcción física asociada a la actividad turística en el área rurales, deberá priorizarse la localización y establecimiento de estos, principalmente en las áreas delimitadas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT-PBOT-EOT), dentro de las categorías de desarrollo restringido, en donde se establezcan como uso principal, compatible o condicionado el turismo.

b. El glamping, asociado a cualquier modalidad turística en las zonas rurales, no se podrá instalar en las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas - SINAP, nacional o regional, salvo que en el respectivo Plan de Manejo Ambiental - PMA se encuentre reglamentado y contemple la instalación de este tipo de infraestructura; así como las medidas para mitigar su impacto en los ecosistemas presentes y no alteren la estructura, composición y función de la biodiversidad y no contradigan sus objetivos de conservación.

c. La instalación de "Glamping" en las áreas reglamentadas con objetivos de conservación y protección, que no hacen parte del SINAP, está supeditada a las disposiciones establecidas en el respectivo PMA, siempre y cuando no alteren la estructura, composición y función de la biodiversidad y no contradigan sus objetivos de conservación.

d. En cualquier caso, los impactos inherentes a la instalación del "Glamping", podrán ser prevenidos, mitigados, compensados o corregidos mediante la implementación de medidas de manejo con base a la reglamentación que para el tema se realice en los respectivos planes de manejo u otros instrumentos. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en las normas ambientales vigentes.

e. No podrán localizarse en las áreas de especial importancia ecosistémica, como son páramos y subpáramos, nacimientos de agua, rondas hídricas, humedales, zonas de recarga de acuíferos.

f. Deberán localizarse en territorios seguros, de tal forma que se proteja la vida e integridad física y bienes de los usuarios de este servicio; por lo que no podrán localizarse en áreas identificadas como riesgo no mitigable, según los respectivos estudios detallados de gestión del riesgo realizado en los términos establecidos en el Decreto 1077 de 2015.

g. No podrán localizarse sobre los suelos de alta capacidad agrológica definidos por el IGAC como de clases I, II, o III, y aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**  
Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca  
Teléfono 3208418887  
www.granada-cundinamarca.gov.co





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-7-144**

	<b>DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO</b>		 Ley 1712 de 2014 (Ley 2011-201)
VERSIÓN: 1.0	CODIGO: MINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 1 DE 1

conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal como son los suelos clasificados con categorías VII y VIII.

h. No podrán ubicarse en zonas que presenten alta degradación del suelo o en pendientes mayores al 25%.

i. El Glamping se podrá delimitar en las áreas cuyo uso principal corresponde al agropecuario tradicional, específicamente en el área destinada para el uso forestal protector, siempre y cuando no se alteren la estructura, composición y función de la biodiversidad de esta zona y no vaya en contravía del uso principal.

j. La localización del "Glamping", no podrá contrariar las disposiciones de las determinantes ambientales y de los planes de manejo y está sujeto a los permisos ambientales por parte de la Autoridad Ambiental.

k. La estructura de Glamping, solo se autorizará en las áreas definidas en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial (POT, PBOT y EOT) y cumplimiento de las normas urbanísticas definidas en este instrumento.

3. Lineamientos ambientales, de abastecimiento y de saneamiento básico

A continuación, se hace referencia a los permisos para el uso y aprovechamiento de recursos naturales que deben tramitar únicamente para la instalación de la infraestructura de Glamping, ya que los permisos derivados de las actividades que se desarrollen relacionadas con el turismo según potencialidades del área se registrarán según lo dispuesto en el marco de las normas nacionales e insumos técnicos que reglamentan la actividad turística.

a. Se deberán tener en cuenta medidas para el uso eficiente del agua y la energía y para la gestión integral de los residuos sólidos en articulación con el instrumento de planificación sectorial del municipio y la implementación del PUEAA por parte de ejecutar del proyecto tales como:

- Medidas Uso Eficiente y ahorro de agua:
  - Implementación de dispositivos de bajo consumo de agua
  - Infraestructura que permita el reuso de agua
  - Programas de reducción de pérdidas y mejoramiento de la infraestructura
  - Medición y control de consumos
  - Uso y aprovechamiento de aguas lluvia
  - Campañas para el uso eficiente y ahorro de agua
- Medidas de uso eficiente y ahorro de energía:
  - Uso y aprovechamiento de la energía solar
- Medidas para la gestión integral de residuos sólidos:
  - Generación de Información para la caracterización de residuos sólidos (tipo, cantidad)
  - Señalización e infraestructura para la separación en la fuente de residuos sólidos.
  - Almacenamiento y presentación selectiva de los residuos sólidos.
  - Alternativas de aprovechamiento de residuos sólidos
  - Articulación del manejo y gestión integral de residuos sólidos con el esquema de prestación municipal (PGIRS)
  - Campañas para promover la reducción en la generación de residuos sólidos.

b. Teniendo en cuenta que la construcción del "Glamping", se adelanta en áreas rurales con atractivos turísticos, que se encuentran de forma dispersa y distante de infraestructuras de servicio de acueducto, debe funcionar por autoprestación de los servicios públicos o brindar alternativas que no conlleven la instalación de nueva infraestructura.

c. Se deberá evaluar la disponibilidad de agua para satisfacer la demanda potencial que se estime de acuerdo con las normas urbanísticas que se adopten en el POT para su desarrollo.

d. La disponibilidad del recurso hídrico se deberá estimar teniendo en cuenta la dotación de agua para consumo turístico y de recreación, según la información de la Autoridad Ambiental.

e. En caso de requerirse, se deberá tramitar el permiso para el uso de las aguas superficiales o subterráneas; La concesión de agua se debe tramitar para este uso específico.

f. La obra de captación deberá cumplir con las especificaciones técnicas definidas o con la debida aprobación de la Corporación, cuya estructura debe contar con sistema de aforo de los caudales.

g. Para el trámite de concesión de agua se deberá formular el programa de uso eficiente y ahorro de agua, según lo dispone la Ley 373 de 1997 y Decreto 1090 de 2018.

h. Se debe priorizar la auto prestación en el manejo de aguas servidas y brindar alternativas que no

27

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**

Calle 11 N° 14-28- Granada - Cj/marca  
Teléfonos 3209418987  
www.granada-cundinamarca.gov.co

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

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**





	<b>DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO</b>	
VERSIÓN 1.0	CODIGO MUNI-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021
		PÁGINA 1 DE 1

conlleven la instalación de nueva infraestructura, garantizando el tratamiento de los residuos líquidos.

i. En caso de requerir vertimientos, se deberá tramitar el permiso para usar el cuerpo de agua superficial para verter residuos líquidos.

j. En el evento que el servicio de provisión de agua potable, recolección de aguas servidas y recolección de residuos sólidos sea a través de terceros, el propietario deberá darlo a conocer tanto a la entidad territorial, como a la Corporación. Los terceros para tal efecto deberán contar con los permisos ambientales respectivos.

k. Se deberá garantizar el manejo y gestión integral de los residuos sólidos y propender por prácticas sostenibles que procuren la reducción, reutilización y reciclaje de los mismos.

l. Para la instalación del "Glamping", no se permite el aprovechamiento forestal, ni remoción de la cobertura vegetal natural.

m. El área prevista para construcciones de hospedaje y alojamiento tipo Glamping deberán contar con accesibilidad de manera que su desarrollo no requiera construcciones ni intervenciones adicionales.

n. Según fragilidad del área se deberá optar por estructura ecológica que no implique considerable intervención del entorno y armonice con los atributos paisajísticos del lugar.

o. Toda estructura que se instale tipo Glamping, de acuerdo al concepto 2021EE0024125 del 15 de marzo del 2021, del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, deberán ser estructuras que deberán estar soportadas y amarradas con materiales livianos, ser fácilmente instalables y desmontables en cualquier tiempo y lugar y además no deben generar ningún tipo de deterioro del suelo.

p. Si en el marco del debido proceso se demuestra deterioro del paisaje, afectación de la conexión ecosistémica o afectación la cobertura vegetal; la instalación de la estructura de Glamping, deberá clausurarse, desmontarse y retirarse del lugar de forma inmediata, sin perjuicio de las medidas administrativas y sancionatorias que le corresponda imponer a las autoridades competentes.

q. El funcionamiento del servicio de hospedaje y alojamiento tipo Glamping no deberá generar niveles sonoros y luminicos que alteren la dinámica natural y la fauna del lugar.

r. No se debe realizar el establecimiento de estructuras altas, robustas, o de colores que generen impacto visual en el paisaje.

s. Para la instalación del "Glamping", no se permite el establecimiento de estructuras con técnicas constructivas agresivas y/o materiales duros, (excavaciones profundas, explanaciones, explosión de rocas, planchas de concreto, torres metálicas, etc.), que afecten o compacten el recurso suelo.

t. Se debe propender por estructuras móviles que permitan la protección y restauración del hábitat natural y la biodiversidad rural de las áreas ocupadas.

u. Se debe propender por garantizar la conectividad ecosistémica, con vegetación nativa que permita la no alteración de la vida silvestre.

4. Lineamientos relacionados con la ocupación del área rural

a. Para la instalación y funcionamiento de los Glamping el índice máximo de ocupación es no superará el uno por ciento (1%) del área bruta del predio; el uso del resto del área del predio será de acuerdo a la zonificación de usos establecidos en el respectivo POT (POT, PBOT y EOT).

b. La densidad de estas infraestructuras no podrá superar en ningún momento seis (6) unidades tipo Glamping por hectárea de forma dispersa.

c. En predios superiores a cinco (5) hectáreas de extensión, el tope de densidad será propuesto por el municipio, el cual será objeto de concertación de los asuntos ambientales del Plan de Ordenamiento Territorial ante la autoridad ambiental.

d. Las infraestructuras de "Glamping", solo podrán tener un máximo de un piso de altura.

e. Los presentes lineamientos podrán ser complementados por la CAR en los procesos de concertación de los asuntos ambientales del POT, PBOT y EOT.

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

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca  
Teléfono 320418887  
www.granada-cundinamarca.gov.co

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507

e-mail: lonjainmoboqota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-7-144

	<b>DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO</b>	
VERSIÓN: 1.0	CODIGO MINFI-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 11 agosto 2021
		PÁGINA 1 DE 1

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 <b>Unidad Agrícola Familiar - UAF</b> se determina para los suelos ondulados a quebrados el rango está comprendido entre 12 y 16 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.
ASLAMENTOS / RETROCESO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entre predios vecinos deberá ser mínimo de diez (10) metros.</li> <li>Sobre el frente de vías venedales, caminos y/o senderos, deberán dejar un reboceso mínimo cinco (5) metros y/o según la tipología vial dispuesta en el presente Plan, aplicarán las fajas de retiro obligatoria o áreas de exclusión y la franja de aislamiento.</li> <li>En caso de estar limitando con infraestructura de servicios públicos deberá darse cumplimiento a lo establecido en la Resolución MVCT 0030 de 2017 modificada por la Resolución MVCT 799 de 2021 y el Plan Maestro de servicios públicos correspondiente.</li> </ul>
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 0030 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.

29

**3. NOTAS**

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

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

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

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

<b>PRINCIPAL</b>	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los ríos.
<b>COMPATIBLE</b>	Recreación pasiva y contemplativa.
<b>CONDICIONADO</b>	Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embalsaderos, puentes y otras de educación, desagüe de instalaciones de acuicultura y estajación de material de armata.
<b>PROHIBIDO</b>	Uso agropecuario, industrial, urbano y subterráneo, loteo y construcción de vivienda, mínima depedición de residuos sólidos, lora 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

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**

Calle 11 N° 14-73- Granada - C/marca  
Teléfono 3208418897  
www.granada-cundinamarca.gov.co

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

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-7-144

	<b>DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO</b>		 Logotipo Sen Polib / Versión 2017 2017
VERSIÓN: 1.0	CODIGO MINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

inicio del acolamiento 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 acolamiento 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. 063 de 15 ABR. 2019 de la CAR, incorporado a la cartografía oficial del EOT Municipal bajo Acuerdo 009 de 2023; En lo que concierne a zonificación de condición de amenaza por movimientos en masa, avenida torrencial, inundación e incendios en suelo rural se certifica que los predios objetos de revisión se encuentran en condición de amenaza mitigable según se consigna:

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

**5. NORMAS GENERALES**

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

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

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

La presente se expide, a solicitud del interesado, a los **CATORCE (14) días del mes de NOVIEMBRE del año dos Mil Veintitrés (2023)**. Para los fines pertinentes.

**ING. JAVIER ALVARO CUECA CLAVIJO**  
Secretario de Infraestructura y Planeación

Elaboró: Dayann López Aux. Administrativo  
Aprobó: Ing. Javier Alvaro Cueca Clavijo sec. Infraestructura y planeación

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"  
Calle 11 N° 14-28 - Granada - C/mesa  
Teléfono: 320418887  
www.granada-cundinamarca.gov.co



**15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
TCBG 7-144									
ANEXO	ITEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	Zona dura en placa de concreto de 0,15 m de espesor	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	51.9300	\$ 152.829,99	\$ 9.018.144,34	\$ 173.659,63	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	2.7000	\$ 202.524,42			
		Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malta etc.	m2	\$ 127.601,00	51.9300	\$ 6.626.319,93			
		Concreto corriente grava con 3000 PSI	m3	\$ 885.250,00	2.8000	\$ 1.521.650,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	20.0000	\$ 514.820,00			
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 9.018.144,34</b>			
<b>Total Construcción</b>		area		51.9300	\$ 173.659,63				
M2	Viga en concreto de 0,20 m x 0,20 m de espesor	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	1.6000	\$ 4.865,38	\$ 568.401,87	\$ 68.564,76	m
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	0.3310	\$ 8.620,94			
		Viga de amarre en concreto de 3000 PSI Grava comun seccion 20 x 20	m	\$ 42.065,00	8.2000	\$ 348.967,55			
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	8.0000	\$ 205.928,00			
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 668.401,87</b>			
		<b>Total Construcción</b>		metros		8.2000			
<a href="https://www.liv.gov.co/paqr/sivivales/economico/portafolio">https://www.liv.gov.co/paqr/sivivales/economico/portafolio</a>									
M3	Muro cerramiento linderos sur en bloque pañetado por la cara interna de 1,80 m de alto soportado en M2	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	2,16	\$ 6.356,88	\$ 1.146.834,08	\$ 159.282,59	m
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	0,22	\$ 5.719,56			
		Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	\$ 38.997,00	12,96	\$ 505.401,12			
		Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 32.672,00	12,96	\$ 424.429,12			
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	8,00	\$ 205.928,00			
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 1.146.834,08</b>			
<b>Total Construcción</b>		metros		7,20	\$ 159.282,59				

Fuente: Construdata 207.

**15.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES**

31

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 270

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





**15.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS**

**I. CONSIDERACIONES**

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

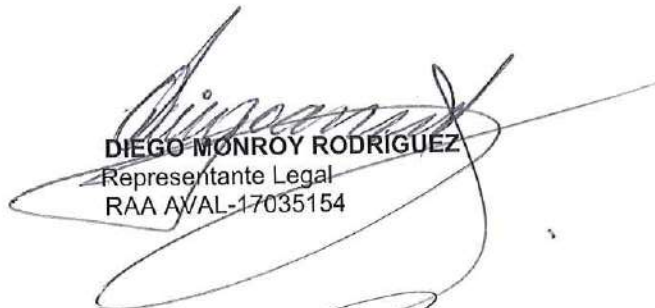
**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**


1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 0</b>	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 0</b>	
SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE.		
OBSERVACIONES: El presente Informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 29 de diciembre de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

32

Bogotá, D.C., 29 de diciembre de 2023.

Cordialmente,

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

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

INTERVENTORIA  
 22 NOV 2024  
 AG INCOPIAN

  
**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
 Director del comité  
 RAA AVAL-80095537



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-7-144**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 29 de diciembre 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	Total avalúo
1	TCBG-7-144	\$14.151.540,00

33

**SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

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

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

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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815




**PREDIO TCBG-7-144**

**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

34



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

CÓDIGO

C40-00001-A0

CONCEPTO TÉCNICO PREDIAL

FECHA: 24/05/2018 | Página 1 de 1

## INFORME CAMBIO DE FICHA PREDIAL

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

ID INTERNO DEL PREDIO	TCBG-7-144
NOMBRE PREDIO	LO 1 SAN PEDRO
PROPIETARIO (S)	SANDRA MILENA HERNANDEZ GOMEZ Y OTRO
CEDULA CATASTRAL	253120000000000090055000000000
MATRICULA INMOBILIARIA	051-214159
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
MUNICIPIO	GRANADA
VEREDA	SABANETA

## Trazabilidad:

Fecha de elaboración de FICHA PREDIAL (Anterior)

11-nov.-21

Fecha de aprobación de FICHA PREDIAL (Anterior)

17-ene.-22

## Predio Ofertado:

NO

Oficio No.

202250000026441

Fecha del oficio:

5-abr.-22

## Razones del Cambio en los Insumos:

De conformidad con el Apéndice Técnico 7, Capítulo IV, numeral 8.3, literal (ii), consecutivo (4), a continuación se consignan las razones que dan lugar al cambio en los insumos prediales aprobados en la fecha arriba relacionada.

- Indebida Notificación de la Oferta de Compra
- Ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial.

¿Motivo?

1) Con posterioridad a la Notificación de la Oferta formal de compra, se procede a realizar ajuste en la misma, en razón al fallecimiento de uno de los titulares del derecho de dominio.

2) La Administración Municipal de Granada - Cundinamarca adoptó el Ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial mediante el Acuerdo 009 de fecha 09 de junio de 2023.

**NOTA:** En las razones que dan lugar al cambio de los insumos prediales aprobados se encuentran contenidos los ajustes que correspondan o que apliquen de conformidad con el Apéndice Técnico 7, Capítulo IV, numeral 8.3, literal (a): "Será obligación del Concesionario elaborar las Fichas Prediales, verificando que la información contenida en éstas corresponda con la realidad actualizada de cada inmueble, para lo cual deberá adelantar la revisión, actualización y validación de la información técnica, física, socio-económica y jurídica de todas y cada una de las fichas prediales de los Predios requeridos para la ejecución del proyecto (...)"

El presente documento ha sido elaborado a solicitud de la entidad contratante, en fecha

25 de agosto de 2023

Elaboró:

NATALIA RODRÍGUEZ CASTIBLANCO

M.P 091036-0533692 CND





AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT



UNIDAD FUNCIONAL:	7
PREDIO No. :	TCBG-7-144
NOMBRE PROPIETARIO:	SANDRA MILENA HERNANDEZ GOMEZ Y OTRO
DIRECCION PREDIO:	LO 1 SAN PEDRO

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
	N/A		

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
1	M1: Zona dura en placa de concreto de 0,15 m de espesor	51,93	m <sup>2</sup>
2	M2: Viga en concreto de 0,20 m x 0,20 m de espesor	8,29	m
3	M3: Muro cerramiento lindero sur en bloque pañetado por la cara interna de 1,80 m de alto soportado en M2	7,20	m

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	Pastos Naturales	37,04	m <sup>2</sup>

NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO  
M.P 091036-0533692 CND  
REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO





AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE  
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

CÓDIGO

C40-00001-A0

REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL

FECHA:

2018-01-07

Página 1 de 1

Fecha	11/11/2021
Predio	TCBG-7-144



VISTA PANORAMICA



VISTA PANORAMICA



ÁREA REQUERIDA



M1 - ZONA DURA



M2 - VIGA



M3 - MURO LINDERO



## Certificado Catastral Especial

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

**Fecha: viernes 11 agosto 2023**

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

### Información Física

**Departamento:** 25 - Cundinamarca  
**Municipio:** 312 - Granada  
**Número predial:** 253120000000000090055000000000  
**Número predial anterior:** 25312000000090055000  
**Dirección:** LO 1 SAN PEDRO  
**Matrícula inmobiliaria:** 50S - 40359451  
**Área terreno:** 914 M2  
**Área construida:** 73.00 M2

### Información Económica

**Avalúo:** \$ 13.547.000,00 M/cte

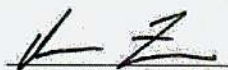
### Información Jurídica

Nombre de los	Tipo de documento	Número de documento
SANDRA MILENA HERNANDEZ GOMEZ	Cédula de ciudadanía	20942188
LEONEL BELTRAN VILLARRAGA	Cédula de ciudadanía	2970606

### Información Especial

Colinda por	Número predial
Norte	253120000000000090046000000000
Norte	253120000000000090168000000000
Occidente	253120000000000090046000000000
Occidente	253120000000000090037000000000
Oriente	253120000000000090168000000000
Sur	253120000000000090037000000000
Sur	253120000000000090259000000000

Atendiendo lo preceptuado en la sentencia T-729-2002 se omite nombre de los propietarios colindantes. El presente certificado se expide para el interesado



OSCAR ZARAMA  
SUBGERENTE CONSERVACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y FORMACIÓN.

**Nota:**

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

Elaboró: Laura Martinez

**Autenticación:**

Para verificar la autenticidad de este certificado puede revisar en la página web [acc.gov.co/#/autenticidad](http://acc.gov.co/#/autenticidad) e ingresar este serial: 8ee22f60-ae61-49ba-9281-4617da6dc189

DOCUMENTO GRATUITO





GRANADA CUNDINAMARCA  
Despacho del Alcalde

Rad #: CE2023-01928

18/08/2023 10:02:16 a. m.

Solicitud certificado de uso de suelo

Folios-3



CÓDIGO		
-CNT-000-GENE-XXXXX-N-PLT-C40DJ-00052-A0		
CHA:	2023/08/03	Página 1 de 4

C40DP-05060-2023

Al contestar favor cite este número

Fusagasugá, 18 de agosto de 2023

Señor (es):

ALCALDÍA MUNICIPAL DE GRANADA

Atn. Ing. Javier Alirio Cueva Clavijo

Secretaría de Planeación

Correo electrónico: [secretariadeplaneacion@granada-cundinamarca.gov.co](mailto:secretariadeplaneacion@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

**ANTECEDENTES:** N/A

Estimado(s) Señor(es),

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, 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.

Carrera 27 N° 21-36 Vía Panamericana  
Fusagasugá – Cundinamarca - Colombia  
Correo electrónico: [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com)

CONSORCIO RUTA 40  
Página 1 de 4



	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b>		
		<b>G-CNT-000-GENE-XXXXX-N-PLT-C40DJ-00052-A0</b>		
<b>SOLICITUD DE CERTIFICADO DE NORMA DE USO DEL SUELO</b>	<b>FECHA:</b>	<b>2023/08/03</b>	<b>Página 2 de 4</b>	

- 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 relaciona(n) la(s) cédula(s) catastral(es) del (los) predio(s) sobre el(los) cual(es) 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-7-020	25312000000000000400810000000000	25312000000040081000
2	TCBG-7-102	25312000000000000600920000000000	25312000000060092000
3	TCBG-6-1031	25312000000000000202040000000000	25312000000020204000
4	TCBG-7-047	25312000000000000400320000000000	25312000000040032000
5	TCBG-7-050	25312000000000000400360000000000	25312000000040036000
6	TCBG-7-052	25312000000000000500300000000000	25312000000050030000
7	TCBG-7-053-1	25312000000000000501600000000000	25312000000050160000
8	TCBG-7-053-2	25312000000000000501590000000000	25312000000050159000
9	TCBG-7-053-3	25312000000000000501790000000000	25312000000050179000
10	TCBG-7-053-4	25312000000000000501610000000000	25312000000050161000
11	TCBG-7-053-5	25312000000000000501580000000000	25312000000050158000
12	TCBG-7-053-6	25312000000000000501560000000000	25312000000050156000
13	TCBG-7-062	25312000000000000501680000000000	25312000000050168000
14	TCBG-7-063	25312000000000000500310000000000	25312000000050031000
15	TCBG-7-064	25312000000000000500740000000000	25312000000050074000
16	TCBG-7-066	25312000000000000501660000000000	25312000000050166000
17	TCBG-7-072	25312000000000000500470000000000	25312000000050047000
18	TCBG-7-074-1	25312000000000000500650000000000	25312000000050065000
19	TCBG-7-086	25312000000000000601030000000000	25312000000060103000
20	TCBG-7-096	25312000000000000800860000000000	25312000000080086000
21	TCBG-7-097	25312000000000000800940000000000	25312000000080094000
22	TCBG-7-098	25312000000000000600960000000000	25312000000060096000
23	TCBG-7-100	25312000000000000600940000000000	25312000000060094000
24	TCBG-7-104	25312000000000000600910000000000	25312000000060091000
25	TCBG-7-106	25312000000000000601060000000000	25312000000060106000
26	TCBG-7-107	25312000000000000600890000000000	25312000000060089000
27	TCBG-7-071	25312000000000000500930000000000	25312000000050093000
28	TCBG-7-112	25312000000000000801090000000000	25312000000080109000
29	TCBG-7-113	25312000000000000801260000000000	25312000000080126000

Carrera 27 N° 21-36 Vía Panamericana  
Fusagasugá - Cundinamarca - Colombia  
Correo electrónico: [correspondencia@consorcloruta40.com](mailto:correspondencia@consorcloruta40.com)





AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE  
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

SOLICITUD DE CERTIFICADO DE NORMA DE  
USO DEL SUELO

CÓDIGO

G-CNT-000-GENE-XXXXX-N-PLT-C40DJ-00052-A0


FECHA:

2023/08/03

Página 3 de 4

No.	Código Predial	Cedula Catastral (30 Dígitos)	Cedula Catastral (20 Dígitos)
30	TCBG-7-114	253120000000000080137000000000	25312000000080137000
31	TCBG-7-115	253120000000000080128000000000	25312000000080128000
32	TCBG-7-116	253120000000000080127000000000	25312000000080127000
33	TCBG-7-117	253120000000000080002000000000	25312000000080002000
34	TCBG-7-118	253120000000000080129000000000	25312000000080129000
35	TCBG-7-144	253120000000000090055000000000	25312000000090055000
36	TCBG-7-158	253120000000000090057000000000	25312000000090057000
37	TCBG-7-160	253120000000000090058000000000	25312000000090058000
38	TCBG-6-1103	253120000000000020333000000000	25312000000020333000
39	TCBG-6-729	253120000000000010369000000000	25312000000010369000
40	TCBG-6-730	253120000000000010417000000000	25312000000010417000
41	TCBG-6-735	253120000000000010416000000000	25312000000010416000
42	TCBG-6-743	253120000000000010405000000000	25312000000010405000
43	TCBG-6-759A	253120000000000010400000000000	25312000000010400000
44	TCBG-6-785	253120000000000010326000000000	25312000000010326000
45	TCBG-7-178	253120000000000090108000000000	25312000000090108000
46	TCBG-7-179	253120000000000090111000000000	25312000000090111000
47	TCBG-7-181	253120000000000090109000000000	25312000000090109000
48	TCBG-7-184	253120000000000090122000000000	25312000000090122000
49	TCBG-7-185	253120000000000090121000000000	25312000000090121000
50	TCBG-7-187	253120000000000090123000000000	25312000000090123000
51	TCBG-7-250	253120000000000080011000000000	25312000000080011000
52	TCBG-7-266	253120000000000070013000000000	25312000000070013000
53	TCBG-7-279	253120000000000060102000000000	25312000000060102000
54	TCBG-6-1102	253120000000000020291000000000	25312000000020291000
55	TCBG-6-874	253120000000000020066000000000	25312000000020066000
56	TCBG-6-879	253120000000000020321000000000	25312000000020321000
57	TCBG-6-880	253120000000000020322000000000	25312000000020322000
58	TCBG-6-883	253120000000000020324000000000	25312000000020324000
59	TCBG-6-884	253120000000000020325000000000	25312000000020325000
60	TCBG-6-887	253120000000000020320000000000	25312000000020320000
61	TCBG-6-889	253120000000000020366000000000	25312000000020366000
62	TCBG-6-893	253120000000000020209000000000	25312000000020209000
63	TCBG-6-911	253120000000000020282000000000	25312000000020282000
64	TCBG-6-912	253120000000000020219000000000	25312000000020219000
65	TCBG-6-914	253120000000000020279000000000	25312000000020279000
66	TCBG-6-922	253120000000000020217000000000	25312000000020217000



	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO	
	SOLICITUD DE CERTIFICADO DE NORMA DE USO DEL SUELO	FECHA:	2023/08/03
		Página 4 de 4	

No.	Código Predial	Cedula Catastral (30 Dígitos)	Cedula Catastral (20 Dígitos)
67	TCBG-6-926	253120000000000020277000000000	25312000000020277000
68	TCBG-6-933	253120000000000030043000000000	25312000000030043000
69	TCBG-7-009	253120000000000040011000000000	25312000000040011000
70	TCBG-7-021	253120000000000040082000000000	25312000000040082000
71	TCBG-7-024	253120000000000040067000000000	25312000000040067000
72	TCBG-7-026	253120000000000040025000000000	25312000000040025000
73	TCBG-7-042	253120000000000040022000000000	25312000000040022000
74	TCBG-6-929	253120000000000020269000000000	25312000000020269000

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](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com) y [karanguren@consorcioruta40.com](mailto:karanguren@consorcioruta40.com)


Cordialmente,



**ALEXANDRA RIVAS GARCIA**  
Directora Predial y Social

Elaboró: (KYA)  
Revisó: (OFB)  
Aprobó: (ARG)  
Copia: (E-Project)  
Anexo(s): Sin anexos



	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>CONCEPTO TÉCNICO PREDIAL</b>	FECHA: 17/09/2020	Página 1 de 10

### INFORME DE IDENTIFICACIÓN ÁREA REQUERIDA PREDIO TCBG-7-144

El presente documento tiene como propósito identificar los linderos y el área requerida del predio TCBG-7-144, a partir del análisis de la información Catastral, jurídica y la recolectada en campo.

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL DEL PREDIO

ID INTERNO DEL PREDIO	TCBG-7-144
VEREDA	LO 1 SAN PEDRO
MUNICIPIO	GRANADA
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
CEDULA CATASTRAL	2531200000000009005500000000
FMI	051-214159
PROPIETARIOS	SANDRA MILENA HERNANDEZ GOMEZ Y OTRO

#### 2. INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA CATASTRAL

Se procedió a consultar la información gráfica y alfanumérica incorporada por IGAC, encontrando lo siguiente:

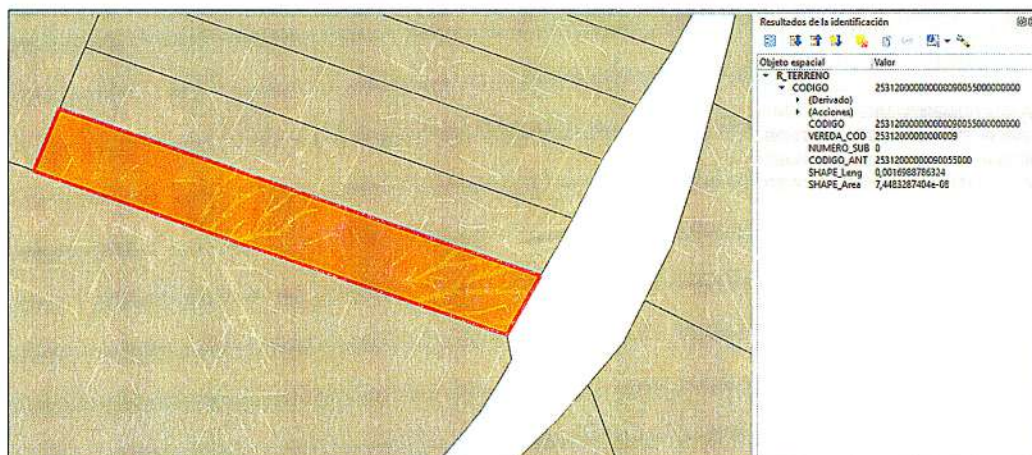



Imagen 1 Información geográfica Catastral del IGAC.

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>CONCEPTO TÉCNICO PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 17/09/2020	Página 2 de 10

		<b>El futuro es de todos</b>	Gobierno de Colombia
<b>CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL</b>			
<b>CERTIFICA</b>		<b>6412-293386-59312-2626352</b>	
El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC:			
DEPARTAMENTO: 25-CUNDINAMARCA MUNICIPIO: 312-GRANADA NÚMERO PREDIAL: 00-00-00-00-0009-0055-0-00-00-0000 NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 00-00-0009-0055-000 DIRECCIÓN: LO 1 SAN PEDRO	MATRÍCULA: 050S-40359451 ÁREA TERRENO: 0 Ha 914m2 ÁREA CONSTRUIDA: 73.0 m2 AVALÚO: \$ 12,036,000		
<b>LISTA DE PROPIETARIOS</b>			
Tipo de documento CEDULA DE CIUDADANÍA CEDULA DE CIUDADANÍA	Número de documento 2970606 20942188	Nombre LEONEL BELTRAN VILLARRAGA SANDRA MILENA HERNANDEZ GOMEZ	

Imagen 2 Información alfanumérica Catastral del IGAC

### 3. INFORMACIÓN JURIDICA

En el folio de matrícula inmobiliaria 051-214159 en su anotación No. 02 se registra una compraventa total por un área de 913.60 m<sup>2</sup> del predio en favor de BELTRAN VILLARRAGA LEONEL y HERNANDEZ GOMEZ SANDRA MILENA mediante la Escritura Publica No. 629 del 10 de mayo de 2003 ante la notaría primera de Soacha.

*Por mutación de la Oficina de Notariado y Registro de Bogotá zona sur a la Oficina de Notariado y Registro de Soacha, el folio de matrícula inmobiliaria 051-214159 corresponde inicialmente al folio de matrícula inmobiliaria 050S-40359451.*

<b>ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-05-2003 Radicación: 2003-36960</b>		<b>VALOR ACTO: \$0</b>
Doc: ESCRITURA 0629 DEL 10-05-2003 NOTARIA PRIMERA DE SOACHA		
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA		
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)		
DE: MAYORGA GONZALEZ JORGE ENRIQUE		CC# 3176352
A: BELTRAN VILLARRAGA LEONEL		CC# 2970606 X
A: HERNANDEZ GOMEZ SANDRA MILENA		CC# 20942188 X

Imagen 3 Folio de matrícula inmobiliaria 051-214159, anotación 02.



	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>CONCEPTO TÉCNICO PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 17/09/2020	Página 3 de 10

**PRIMERO:** Que por medio del presente instrumento público, transfiera(n) a título de venta real y efectiva el derecho de dominio de propiedad y posesión en favor de **SANDRA MILENA HERNANDEZ GOMEZ y LEONEL BELTRAN VILLARRAGA**, sobre el siguiente bien inmueble: Lote de terreno y la construcción en el levantada, denominado como **lote uno (1) SAN PEDRO**, ubicado en la Vereda Sabaneta, municipio de Granada Cundinamarca, con un área de terreno de novecientos trece metros cuadrados con sesenta decímetros cuadrados **(913.60 m2)**, y se encuentra comprendido dentro de los **siguientes linderos** tomados del título de adquisición.-----

**POR EL NORTE:** En extensión de ochenta metros (80.00 m.) con el lote número dos (2) Las Brisas-----

**POR EL SUR:** En extensión de ochenta metros (80.00 m) con propiedad de HERNANDO MARTINEZ-----

**POR EL ORIENTE:** En extensión de once metros cuarenta y dos centímetros (11.42 m.) con con la carretera que conduce a Granada.-----

**POR EL OCCIDENTE:** En extensión de once metros cuarenta y dos




centímetros ( 11.42 m.) con predio de **JULIO SANDOVAL E ISIDRO BARRERA**.-----

**A ESTE INMUEBLE LE CORRESPONDE LA CEDULA CATASTRAL**

**000000090055000 Y LA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 50S-40359451**.-----

*Imagen 4 Escritura Pública No. 629 del 10 de mayo de 2003 ante la notaría primera de Soacha.*

Cabe indicar que, al revisar la tradición jurídica del predio, en la anotación No. 03 del mismo folio, se hace la inscripción de una oferta de compra en bien urbano por medio del certificado 011940 del 05 de octubre de 2006 por parte del INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO DE BOGOTÁ D.C. para el proyecto de la doble calzada Bogotá – Girardot a BELTRAN VILLARRAGA LEONEL y HERNANDEZ GOMEZ SANDRA MILENA.

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>CONCEPTO TÉCNICO PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 17/09/2020	Página 4 de 10

<b>ANOTACION:</b> Nro 003 Fecha: 10-10-2006 Radicación: 2006-89817	
<b>Doc:</b> CERTIFICADO 011940 DEL 05-10-2006 INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO DE BOGOTA D.C.	
<b>VALOR ACTO:</b> \$0	
<b>ESPECIFICACION:</b> MEDIDA CAUTELAR: 0455 OFERTA DE COMPRA BIEN URBANO	
<b>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)</b>	
<b>DE:</b> INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES INCO	
<b>A:</b> BELTRAN VILLARRAGA LEONEL	<b>CC# 2970606 X</b>
<b>A:</b> HERNANDEZ GOMEZ SANDRA MILENA	<b>CC# 20942188 X</b>

Imagen 5 Folio de matrícula inmobiliaria 051-214159, anotación 03.

#### 4. IDENTIFICACIÓN GESTIÓN CABG

Al revisar la información del proyecto anterior, en la tira<sup>1</sup> predial CABG<sup>2</sup> se identifica un predio donde su ubicación espacial coincide con el predio objeto de estudio, polígono con el código interno **CABG-1-R-598**.

Se revisa la sabana predial CABG y se evidencia que el predio hacia parte del trayecto 5 del proyecto vial anterior, así como también se encontró que el área requerida para el proyecto anterior fue de 2.16 m<sup>2</sup>, los cuales no concuerdan al polígono de la tira CABG pero en la información alfanumérica concuerdan.

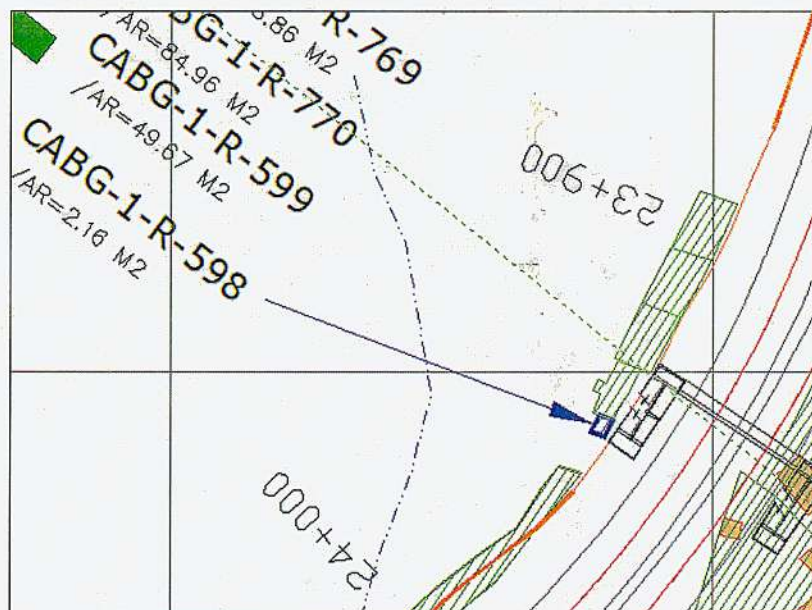


Imagen 6 Polígono CABG-1-R-598 (tomado de la Tira topográfica proyecto Doble calzada Bogotá - Girardot)

Se revisa el expediente, encontrando el plano predial realizado para el predio CABG-1-R-598, con las coordenadas del plano se dibuja el polígono, confirmando que el área y longitudes de los linderos son correctos acorde a la información de la Sabana CABG y del expediente encontrado, esto con el fin de determinar la correcta forma y área del polígono CABG.

<sup>1</sup> Tira predial suministrada por la Agencia Nacional de Infraestructura.

<sup>2</sup> CABG: Concesión Autopista Bogotá – Girardot.



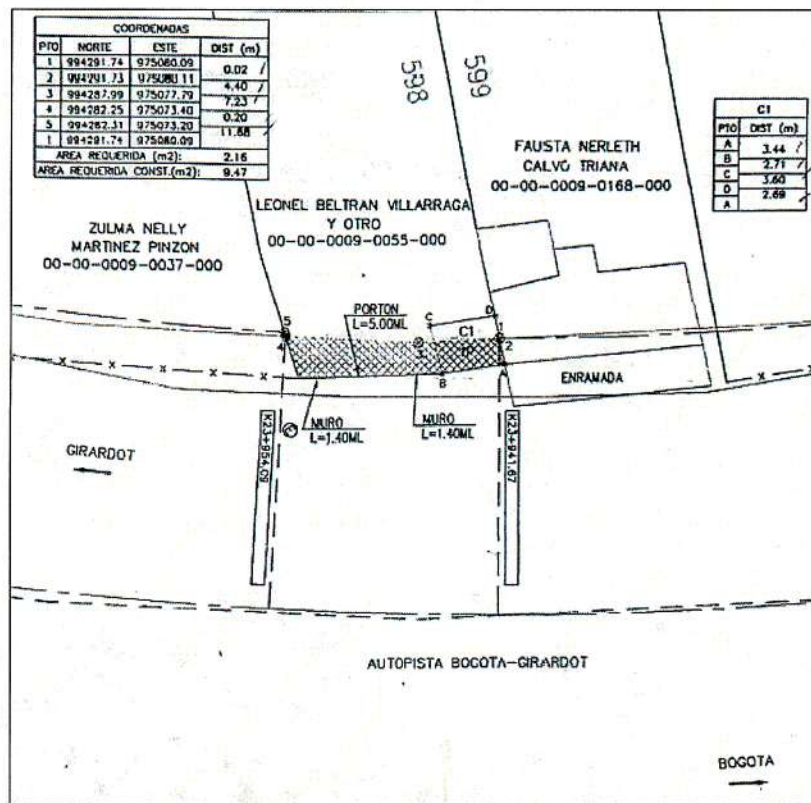


Imagen 7 Plano Predial CABG-1-R-598

Adicional, en la información que se encuentra en el expediente CABG-1-R-598, se evidencian documentos relacionados al contrato de promesa de compraventa, Acta de recibo y entrega anticipada de predios, Avalúos, Recibos de pagos, etc. Donde se corrobora que el predio inicio un proceso de adquisición por un área de 2.16 m<sup>2</sup> junto con las construcciones anexas que en el área se encontraban, pero a la fecha, no se culminó el proceso.

Dentro del folio no se evidencia una anotación donde se realice la cancelación de la oferta formal de compra ni una escritura pública de compraventa que se relacione con dicha oferta, motivo por el cual, se determina que el predio inicio un proceso de enajenación por parte del proyecto anterior pero no se culminó el proceso, teniendo vigente aun la oferta de compra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria, motivo por el cual el predio se determina como **Pasivo Predial**.

## 5. PROCESO TECNICO

Con el análisis de la tradición jurídica del predio y la información reportada en la ficha y plano predial del predio CABG-1-R-598, se realiza el polígono acorde a las coordenadas del plano y los linderos de la ficha junto con la información obtenida de la base de datos del proyecto anterior.

Es de aclarar que cuando se obtiene el polígono de la tira CABG y se compara con el polígono realizado a partir de las coordenadas del plano predial y la visita de campo, se presenta un desplazamiento respecto a la ubicación física del predio.



	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>CONCEPTO TÉCNICO PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 17/09/2020	<b>Página 6 de 10</b>

Con el fin de ajustar el área adquirida por el proyecto CABG, respecto a las características actuales del predio, y a la localización del mismo determinada mediante la identificación de elementos existentes en campo, la información de detalle del levantamiento topográfico del Consorcio Ruta 40, Tira predial de CABG se procede a realizar el ajuste de la siguiente manera:

- Se realiza la comparación del polígono CABG respecto al levantamiento topográfico realizado por Consorcio Ruta 40, donde se evidencia que existe un desplazamiento nororiental respecto a los linderos y colindantes del predio.
- A partir de los detalles de borde de vía, eje de la tira CABG, rastros de construcciones y linderos físicos de los colindantes del predio, se procede a mover el área ofertada por el proyecto CABG según el plano de la tira CABG, expediente CABG-1-R-598, con las cercas que se encuentran cerca al predio, que, a la fecha, mantienen su forma y ubicación al no verse afectados por requerimientos del proyecto CABG.
- De la misma manera se revisa que no presenten traslapes con los demás polígonos por lo que se analizan varias áreas adquiridas por el proyecto CABG con este mismo desplazamiento, encontrando una gran relación con las cercas que se encuentran en campo y que lindan con la vía Bogotá - Girardot.



Imagen 8 Expediente CABG-1-R-598 (Pasivo Predial) y definición de linderos TCBG-7-144.

Una vez ajustado el polígono del expediente CABG y posterior visita de campo se evidencia que dentro del área identificada como pasivo predial se encuentra un muro en bloque y un portón metálico soportado en columnas de ladrillo a la vista (machones) los cuales se identificaron e incluyeron dentro del insumo CABG-1-R-598, contemplando el pago de estos dos elementos, información que se corrobora en la ficha predial y avalúo comercial realizado para el predio.





AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

CÓDIGO

C40-00001-A0

CONCEPTO TÉCNICO PREDIAL

FECHA: 17/09/2020

Página 7 de 10

	MINISTERIO DE TRANSPORTES INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES FICHA PREDIAL	PROYECTO DE CONCESIÓN: Autopista Bogotá - Girardot					
		PREDIO No: CABG-1-R-598	CLASIFICACIÓN DEL SUELO: RURAL				
		ABS. INICIAL: K23+941.67	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO: COMERCIAL - AGROPECUARIO	FECHA REALIZACIÓN: 15/03/2005			
ABS. FINAL: K23+954.09		FECHA DIVIJO: 22/07/2005					
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: LEONEL BELTRAN VILLARRAGA Y OTRO		DIRECCIÓN DEL PREDIO: LOTE 1 SAN PEDRO					
CEDULA Y/O NIT: 2.970.206		TELEFONO: 315-674011		VEREDA/BARRIO: SABANETA			
		MUNICIPIO: GRANADA		DPTO: CUNDUBAMARCA			
LANDEROS	NOR LONG: 0.02 m	ORI LONG: 11.53 m	SUR LONG: 0.20 m	OCC LONG: 11.58 m			
PROPIET.	CALVO TRIANA FAUSTA HELETH	AUTOPISTA BOGOTA-GIRARDOT	MARTINEZ PINZON ZULMA	BELTRAN VILLARRAGA LEONEL			
	No Predial 00-00-0000-0163-000	No Predial 00-00-0000-0037-000	No Predial 00-00-0000-0055-000				
CULTIVOS Y ESPECIES		ASPECTOS JURIDICOS DEL INMUEBLE		NOTARIA: 1	LIBRO:		
		TIPO TENENCIA: PROPIETARIO		FECHA: 10/05/2003	TOMO:		
		MATRIC. INMOB: 605-40359451		CIUDAD: SOACHA	PAGINA:		
		N° ESCRITURA: 629		Nº. CATASTRAL: 00-00-0000-0055-000	OPC. REG. BOGOTÁ ZONA SUR		
		DESCRIPCIÓN DE LAS MEJORAS REQUERIDAS:					
		DESCRIPCIÓN DE LAS CONSERVACIONES:					
		DESCRIPCIÓN DE OTRAS MEJORAS:					
CONSULTOR	FIRMA CONSULTOR		ÁREA EN DERECHO DE VIA: 21,45 m <sup>2</sup>		OBSERVACIONES: EL ÁREA EN DERECHO DE VIA NO SE SUMA DENTRO DEL ÁREA TOTAL DEL PREDIO.		
			ÁREA REQUERIDA: 2,16 m <sup>2</sup>				
			ÁREA SOBANTE: 913,64 m <sup>2</sup>				
			ÁREA TOTAL: 913,60 m <sup>2</sup>				

Imagen 9 Ficha Predial expediente CABG-1-R-598 (Pasivo Predial)

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, de una zona de terreno para el desarrollo y ejecución de la obra CARRETERA BOSA - GRANADA - GIRARDOT, suscrito entre los señores LEONEL BELTRAN VILLARRAGA y SANDRA MILENA HERNANDEZ GOMEZ y el INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES-INCO.

OBRA: CARRETERA BOSA - GRANADA - GIRARDOT.

TRAYECTO: 5 ALTO DE ROSA-CILVANIA

PREDIO: CABG - 1 - R - 598

de Ochenta Metros (80,00 M) con el Lote Número Dos (2) LAS BRISAS

**POR EL SUR:** En extensión de Ochenta Metros (80,00 M) con propiedad del señor HERNANDO MARTINEZ

**POR EL ORIENTE:** En extensión de Once Metros Cuarenta y Dos Centímetros (11,42 mts) con la CARRETERA que conduce a GRANADA

**POR EL OCCIDENTE:** En extensión de Once Metros Cuarenta y Dos Centímetros (11,42 mts) con predio de propiedad de los señores JULIO SANDOVAL e ISIDRO BARRERA

**CLÁUSULA CUARTA- TRADICIÓN:** LOS PROMITENTES VENEDORES declaran que el inmueble del cual se segregó el lote de terreno objeto de la presente promesa de compraventa, lo adquirieron así: por compra que hicieron Al señor JORGE ENRIQUE MAYORGA GONZÁLEZ, según consta en la Escritura Pública No 629 del 10 de Mayo de 2003 otorgada en la Notaría Primera (1) de Soacha, y que se encuentra registrada al Folio de matrícula Inmobiliaria No 505-40359451 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur


**CLÁUSULA QUINTA - SANEAMIENTO:** LOS PROMITENTES VENEDORES garantizan que el inmueble es de su exclusiva propiedad, por haberlo adquirido en la forma indicada en la cláusula cuarta de este contrato, así mismo LOS PROMITENTES VENEDORES declaran que las zonas de terreno que por este acto prometen vender no han sido enajenadas por acto anterior al presente, serán entregadas al PROMITENTE COMPRADOR libre de limitaciones de dominio, demandas, embargos, hipotecas, anticresis, constitución de patrimonio de familia inembargable, arrendamientos por escritura pública, inquilinos, y en general de cualquier otro ocupante, a paz y salvo por concepto de impuestos y gravámenes por todo concepto, hasta la fecha en que se otorgue la correspondiente escritura pública que de cumplimiento al presente contrato de promesa. También se obliga al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en la forma establecida por la Ley. Igualmente se compromete a aportar certificación de que el predio no cuenta con servicios públicos.

**CLÁUSULA SEXTA - VALOR DEL CONTRATO:** Para todos los efectos fiscales y legales el precio total y único del lote prometido en venta descrito en el objeto de esta promesa es la cantidad de TRES MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.438.700, 00), conforme al avalúo elaborado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, según avalúo correspondiente al predio determinado con la ficha predial número CABG-1-R-598, de fecha OCTUBRE DE 2005, discriminado así: Terreno Total : DOS COMA DIECISEIS METROS CUADRADOS (2,16 M2) Valor \$75.600,00, b) Construcciones (9,47 M2) Valor \$2.746.300,00, y c) Anexos existentes dentro de la zona requerida (Portal de Acceso (1) Valor \$ 340.000,00 y Muro de Cerramiento (6,92 m) Valor \$276.800,00 VALOR ANEXOS \$616.800,00, Valor Total (\$3.438.700,00)

**CLÁUSULA SEPTIMA- FORMA DE PAGO:** EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar el precio antes estipulado directamente o por cualquier otro medio legal que haya dispuesto el INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES, así: a) Un primer contado por el Ochenta por Ciento (80%) del precio total, o sea, la cantidad de DOS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 2.750.960,00), los cuales se giran a favor de los Promitentes Vendedores de la siguiente manera: La suma de Un Millón Trescientos Setenta y Cinco Mil Cuatrocientos Ochenta Pesos Moneda Corriente (\$1.375.480,00) a favor del señor LEONEL BELTRAN VILLARRAGA y La suma de Un Millón Trescientos Setenta y Cinco Mil Cuatrocientos

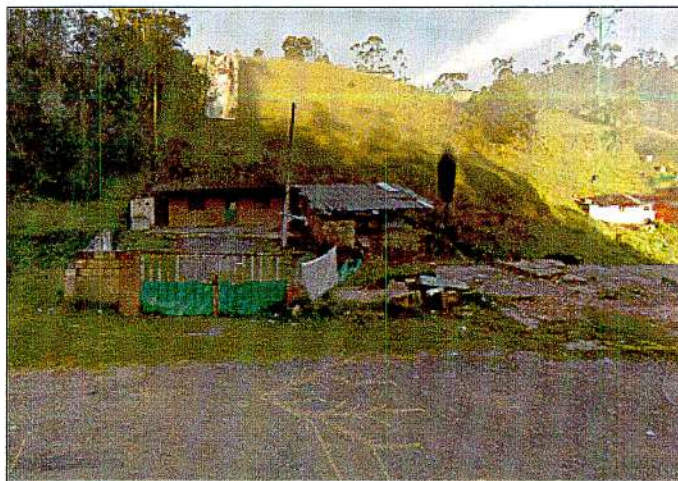
Imagen 10 Contrato de promesa de compraventa CABG-1-R-598 (Pasivo Predial)



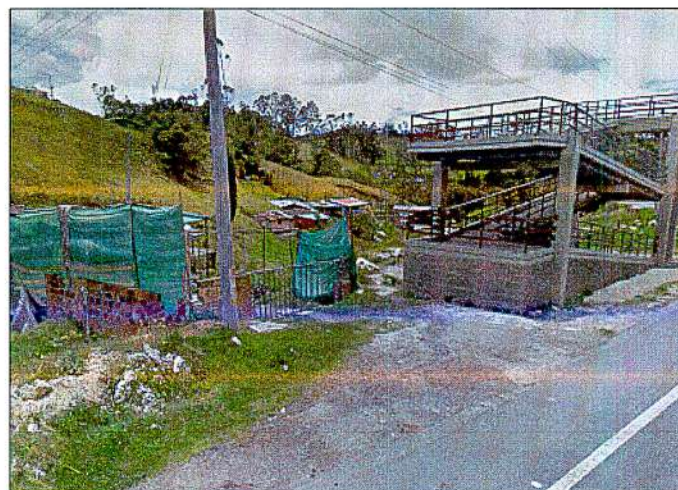
	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>CONCEPTO TÉCNICO PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 17/09/2020	Página 8 de 10

Ahora bien, una vez determinados y definidos los linderos del predio, visita de campo y ajustado el polígono con el cual se inscribió la oferta formal de compra para el proyecto anterior, se observa que dentro del área ofertada no se realizó ninguna obra, adecuación o modificación del predio. De igual manera cabe resaltar que, dentro de la identificación del predio para el proyecto anterior, se encontraba una construcción que tenía parte sobre los linderos del predio y otra sobre el derecho de vía, la cual fue incluida dentro del insumo y reconocida dentro del avalúo comercial. A la fecha, dicha construcción no existe en el predio al ser demolida por el proyecto anterior, sin embargo, el muro y el portón presente en los insumos se conservan en iguales características y ubicación acorde al plano predial del expediente CABG.

Para tener una certeza en el ajuste y en determinar que el predio no fue utilizado por el proyecto anterior y el muro junto con el portón no fueron demolidos, se acude a revisar las imágenes temporales de Google Maps para observar cambios en el predio o en el lindero sobre la vía y se evidencia que, efectivamente en el sector donde se ubica el polígono ofertado no hubo ninguna construcción para la doble calzada o para el izaje del puente peatonal.



*Imagen 11 Vista panorámica predio TCBG-7-144, año 2013.*



*Imagen 12 Vista panorámica predio TCBG-7-144, año 2014.*




	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>CONCEPTO TÉCNICO PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 17/09/2020	Página 9 de 10




Imagen 13 Vista panorámica predio TCBG-7-144, actualmente.

Así, se determina que el predio ofertado no fue utilizado por el proyecto anterior, sin embargo, en la sabana CABG junto con la documentación que reposa en el expediente CABG, se evidencia que se efectuaron anticipos de pagos para el área ofertada por un valor de \$2'750.960 correspondiente al 80% del valor total del área requerida del predio para el proyecto anterior.

 <b>Fiduciaria de Occidente S.A.</b> <small>MISMANEJO CUENTA No. 25607141 BANCO 23</small>		<b>COMPROBANTE DE EGRESO N° 319827</b> <small>319827 311318</small>	
CÓDIGO	CONCEPTO	DEBITOS	CREDITOS
<b>Factura: 471</b> <small>No. Documento: 471</small> <small>Descripción: COMPRA DE PREDIO CABO-1-R-598</small>			
7254500	COMPRA PREDIOS	1,375,480.00	1,375,480.00
7314025	GRAVAMEN GNF	5,501.92	5,501.92
71150523062	GRAVAMEN GNF		
<b>PAGO OPE 471 PREDIOS</b>		<b>SUMAS IGUALES 1,380,981.92</b>	<b>1,380,981.92</b>
PREPADO	REVISÓ	APROBÓ	CONTABILIZÓ
<small>FIRMA Y SELLO DEL SERVIDOR PÚBLICO RESPONSABLE</small> <b>BARBARA MELARA HERRANDEZ ROMERO</b> <small>C.C. 9.911.209421188</small>			

 <b>Fiduciaria de Occidente S.A.</b> <small>MISMANEJO CUENTA No. 25607141 BANCO 23</small>		<b>COMPROBANTE DE EGRESO N° 319829</b> <small>319829 311318</small>	
CÓDIGO	CONCEPTO	DEBITOS	CREDITOS
<b>Factura: 470</b> <small>No. Documento: 470</small> <small>Descripción: COMPRA DE PREDIO CABO-1-R-598</small>			
7254500	COMPRA PREDIOS	1,375,480.00	1,375,480.00
7314025	GRAVAMEN GNF	5,501.92	5,501.92
71150523062	GRAVAMEN GNF		
<b>PAGO OPE 470 PREDIOS</b>		<b>SUMAS IGUALES 1,380,981.92</b>	<b>1,380,981.92</b>
PREPADO	REVISÓ	APROBÓ	CONTABILIZÓ
<small>FIRMA Y SELLO DEL SERVIDOR PÚBLICO RESPONSABLE</small> <b>LEONEL BELTRAN VILLARAZA</b> <small>C.C. 9.911.23710598</small>			

Imagen 14 Recibos de pagos, expediente CABG-1-R-598.

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0		
	<b>CONCEPTO TÉCNICO PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 17/09/2020	Página 10 de 10	

## 6. DETERMINACIÓN ÁREA REQUERIDA

Como se puede observar, el área ofertada fue analizada para su adquisición por el proyecto anterior, pero según lo evidenciado, no fue construido sobre el área ofertada y tampoco fue terminado el proceso de compra a favor de INCO ahora Agencia Nacional de Infraestructura – ANI. Por lo anterior, para el presente ejercicio, el área según el expediente **CABG-1-R-598** es de 2.16 m<sup>2</sup> que se encuentran dentro del área determinada como **PASIVO PREDIAL**.

Para la elaboración del expediente se utiliza el área total del predio de 913.60 m<sup>2</sup> al no estar cancelada la oferta ni inscrita una escritura pública de adquisición por la compraventa parcial a nombre de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, adicional, se identifica y se ajusta el área que se encuentra dentro del Pasivo Predial por un área de 2.16 m<sup>2</sup>. Se determina que el área requerida para el proyecto ampliación a tercer carril Bogotá - Girardot que no está dentro del polígono del pasivo predial y se encuentra dentro del área restante del predio privado es por un área de 88.97 m<sup>2</sup>.


Elaboro:


---

Ing. Cristian Camilo Camargo Tuta  
M.P 25335-422485 CND

Reviso:


---



Ing. Juan Carlos Forero Marroquín  
M.P 25222-116091, CND

Aprobó:

---

Ing. Andrés Mauricio Aguirre Cano  
M.P: 25222-319866 CND



 <b>Agencia Nacional de Infraestructura</b>		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185				
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001				
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015				
PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		UNIDAD FUNCIONAL	7					
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016		SECTOR O TRAMO	GRANADA - EL MUÑA					
PREDIO No.	TCBG-7-144		MARGEN	Izquierda					
ABSC. INICIAL	K007+346,20		LONGITUD EFECTIVA	12,18					
ABSC. FINAL	K007+358,38								
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			CEDULA	20.942.188					
SANDRA MILENA HERNANDEZ GOMEZ Y OTRO			DIRECCION / EMAIL	3117790655 - 3225749218					
			DIRECCION DEL PREDIO	LO 1 SAN PEDRO					
			MATRICULA INMOBILIARIA	051-214159					
			CEDULA CATASTRAL	2531200000000009005500000000					
VEREDA/BARRIO:	SABANETA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES			
MUNICIPIO:	GRANADA		RESIDENCIAL	NORTE	7,13	JULIA ROSA MARIN SOTELO (Mj 1 - 2)			
DPTO:	CUNDINAMARCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO		SUR	1,25	VIA BOGOTA - GIRARDOT (Mj 3 - 4) / AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (Mj 4 - 6) / ZULMA NELLY MARTINEZ PINZON (Mj 6 - 7)			
Predio requerido para:	TERCER CARRIL	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	ORIENTE	4,15	SANDRA MILENA HERNANDEZ GOMEZ Y OTRO - PASIVO PREDIAL (CABG-1-R-598) (Mj 2 - 3)			
				OCIDENTE	2,90	SANDRA MILENA HERNANDEZ GOMEZ Y OTRO (Mj 7 - 1)			
					11,68				
					12,58				
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			ITEM			DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID		
Pastos Naturales	37,04		m <sup>2</sup>	1	M1: Zona dura en placa de concreto de 0,15 m de espesor	51,93	m <sup>2</sup>		
				2	M2: Viga en concreto de 0,20 m x 0,20 m de espesor	8,29	m		
				3	M3: Muro cerramiento lindero sur en bloque pafetado por la cara interna de 1,80 m de alto soportado en M2	7,20	m		
				TOTAL AREA CONSTRUIDA				0,00	m <sup>2</sup>
				Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?			SI/NO		
				Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?			No		
				Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?			No		
				Aplica Informe de análisis de Área Remanente?			No		
				De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?			N/A		
FECHA DE ELABORACIÓN:	25/08/2023		AREA TOTAL TERRENO	913,60		OBSERVACIONES:			
Elaboró:	NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO M.P. 091036-053692 CND		AREA REQUERIDA	88,97		1. El área total del predio se toma de la Escritura Pública N° 0629 del 10 de mayo de 2003 Notaría primera del círculo de Soacha, Cundinamarca.			
Revisó y Aprobó:			AREA REMANENTE	0,00		2. La dirección del predio se toma del Certificado Catastral expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca - ACC.			
			AREA SOBRANTE	824,63		3. De conformidad con el Acuerdo 009 del 9 de junio de 2023 "Por Medio del cual se adopta la revisión general del esquema de ordenamiento territorial para el municipio de Granada - Cundinamarca" y su cartografía adjunta, el área requerida del predio se encuentra en una clasificación del suelo RURAL, en la vereda Sabaneta.			
			AREA TOTAL REQUERIDA	88,97		4. La actividad económica que se encuentra en el predio no se ve afectada por el área requerida.			
						5. Por mutación de la Oficina de Notariado y Registro de Bogotá zona sur a la Oficina de Notariado y Registro de Soacha, el folio de matrícula inmobiliaria 051-214159 corresponde inicialmente al folio de matrícula inmobiliaria 0505-00359451.			
						6. La cobertura del área requerida es 51,93 m <sup>2</sup> en construcciones anexas y 37,04 m <sup>2</sup> en Pastos Naturales.			
						7. Dentro del área requerida no se encuentran acometidas de servicios públicos.			
						8. El número de contacto corresponde a la propietaria, señora Sandra Milena Hernández Gómez.			
						9. Uno de los titulares inscritos del predio, el señor Leonel Beltrán Villarraga se encuentra fallecido, según acta de defunción, suministrada por la señora Sandra Milena Hernández Gómez, quien también figura como titular del predio objeto de esta Ficha Predial. Se aclara que la sucesión correspondiente se encuentra líquida.			
						10. En el folio de matrícula inmobiliaria 051-214159, en la anotación No. 003 se registra una oferta formal de compra en bien rural del predio realizada por el INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES INCO por un área de 2,16 m <sup>2</sup> mediante certificado 011940 del 05-10-2005 a favor de BELTRAN VILLARRAGA LEONEL Y HERNANDEZ GOMEZ SANDRA MILENA, según ficha predial CABG-1-R-598 (Trayecto 5). Motivo por el cual este predio es catalogado como PASIVO PREDIAL PARCIAL, al no culminarse el proceso de adquisición o cancelación de oferta por parte del proyecto anterior CABG.			
						11. En el predio objeto de estudio se evidencia un cuerpo de agua correspondiente a una Quebrada, la cual de conformidad con el Capítulo V. ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL del Acuerdo 009 del 9 de junio de 2023 "Por Medio del cual se adopta la revisión general del Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Granada - Cundinamarca", Artículos 14 y mapa CR-04 USOS DEL SUELO RURAL, se determina un área de 88,97 m <sup>2</sup> en Ronda Hídrica.			
						12. El lindero oriente corresponde al polígono identificado como Pasivo Predial, sin embargo, el lindero actualmente es con la vía Bogotá - Girardot, toda vez que no fue intervenido por las Obras de la Doble Calzada Bogotá - Girardot.			
						13. En visita de campo se observan dos elementos constructivos dentro del área requerida (muro frontal y portón metálico soportado en columnas de ladrillo a la vista), estos no se tienen en cuenta en el inventario, al estar incluidos en la ficha predial del expediente CABG-1-R-598 (Trayecto 5), formando parte integrante del área catalogado dentro del Pasivo Predial.			
						14. Se conserva el registro fotográfico con fecha de 11 de noviembre de 2021, teniendo en cuenta que en la visita de campo no se evidencian cambios en el predio ni en el área requerida para el Proyecto Ampliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá - Girardot.			







ZONA DE PROTECCIÓN  
A: 88.97 m<sup>2</sup>

TCBG-7-144 [-----]  
PASIVO PREDIAL CABG-1-R-598  
El polígono corresponde al área de terreno que se encuentra en proceso de adquisición de la gestión adelantada por el proyecto Concesión Autopista Bogotá Girardot - CABG con N° de expediente CABG-1-R-598, trayecto 5, por un área de 2.16 m<sup>2</sup>, situación evidenciada en la anotación N° 03 del FMI 051-214159 (Medida cautelar - Oferta de compra en bien urbano).

TCBG-7-145  
JULIA ROSA MARIN SOTELO  
00-00-0009-0168-000  
LO 2 LAS BRISAS

AREA SOBRANTE  
TCBG-7-144

TCBG-7-144  
SANDRA MILENA HERNANDEZ  
GOMEZ Y OTRO  
00-00-0009-0055-000  
LO 1 SAN PEDRO

M1  
A: 51.93 m<sup>2</sup>

M2  
L: 8.29 m

TCBG-7-139  
ZULMA NELLY MARTINEZ PINZON  
00-00-0009-0037-000  
LA CUNA

TCBG-7-144  
PASIVO PREDIAL  
CABG-1-R-598

M3  
L: 7.20 m

TCBG-7-139-1  
AGENCIA NACIONAL DE  
INFRAESTRUCTURA-ANI  
00-00-0009-0259-000  
LOTE

INTERVENTORIA  
SEG  
INGOPLAN  
26 OCT 2023

GIRARDOT

BOGOTA

COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PTO	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
1	994276.84	975077.87	7.13
2	994274.33	975084.55	11.68
3	994264.90	975077.66	1.25
4	994265.26	975076.46	3.14
5	994266.19	975073.47	1.01
6	994266.47	975072.49	2.90
7	994267.29	975069.71	2.37
8	994269.21	975071.10	10.21
1	994276.84	975077.87	



AREA REQUERIDA (m<sup>2</sup>): 88.97



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

<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<b>PLANO PREDIAL</b> GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
	CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 2022-032881 CND	<b>CONVENIONES</b>			
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T. ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 2022-0327761 CND		INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG-INGOPLAN DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:			BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CHAFLAN DE LLENO CHAFLAN DE CORTE EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA BORDE CICLO RUTA PROYECTADA CAMINO O SENDERO VIA EXISTENTE	AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA REMANENTE LINDERO POSTE CERCAS FUENTES HIDRICAS LINEA ALTA TENSION
ELABORO: NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 2020-051245 CND	PROPIETARIO: SANDRA MILENA HERNANDEZ GOMEZ Y OTRO	<b>CONVENIONES ESPECIFICAS</b> ZONA DE PROTECCIÓN SERVIDUMBRE				
<b>CUADRO DE AREAS (M2)</b>		FECHA ELAB.: 25/08/2023	UNIDAD FUNCIONAL: 7	NUMERO PREDIAL NACIONAL: 2531200000000000005000000000		
AREA REQUERIDA: 88.97 m <sup>2</sup>	AREA TOTAL: 913.60 m <sup>2</sup>	AREA CONST: 0.00 m <sup>2</sup>	AREA SOBR: 824.63 m <sup>2</sup>	AREA REMAN: 0.00 m <sup>2</sup>	FICHA PREDIAL: TCBG-7-144	
ESCALA: 1:200		PLANO: 1 de 1				



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

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

**CERTIFICA**

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

**ÁGROPECUARIO TRADICIONAL**

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

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

DIRECCIÓN ACTUAL:	LO 1 SAN PEDRO
CEDULA CATASTRAL:	00-00-0009-0055-000
MATRICULA INMOBILIARIA:	
EOT VIGENTE:	Acuerdo 009 de 2023
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL: ●
SUELO RURAL:	CATEGORÍA DEL SUELO RURAL: <b>ÁGROPECUARIO TRADICIONAL</b>
	CATEGORÍA DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL:
	CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO:

**2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO**



**VEREDA SABANETA**



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

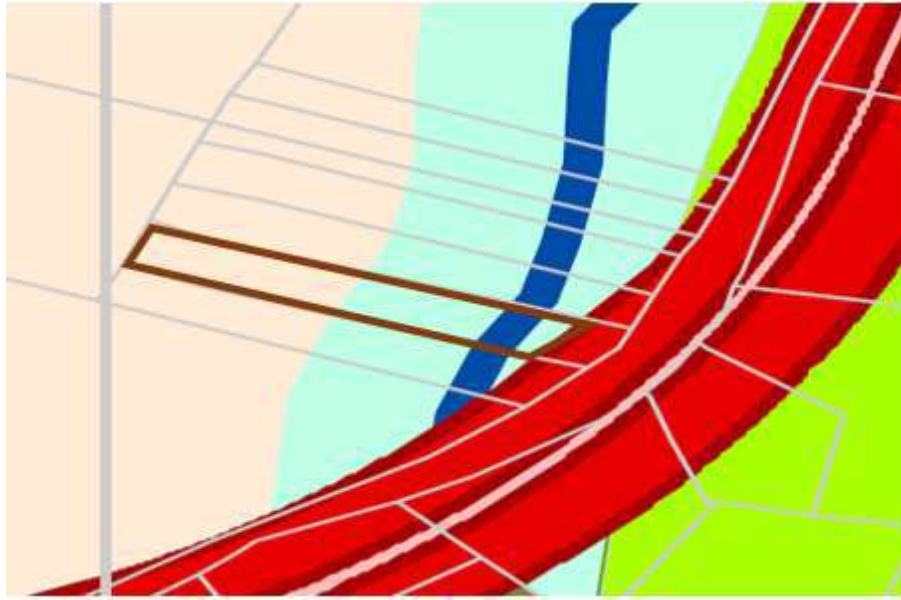
**“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”**










Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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

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



 Quebrada Guacimal	 Agropecuario Tradicional	 Corredor Suburbano
 Bosque Protector	 Agropecuario semi-mecanizado o semi-intensivo	 Industrial
 Forestal Protector	 Agropecuario mecanizado o intensivo	 Zona Suburbano

**CATEGORÍA EN SUELO RURAL: ÁREAS DESTINADAS A LA PRODUCCIÓN AGRICOLA Y/O GANADERA**

**Artículo 57. Usos para las áreas para la producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales**

**ÁREAS DESTINADAS A LA PRODUCCIÓN AGRICOLA Y/O GANADERA  
SUELOS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL**

Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrologica. Generalmente se ubican en las laderas de las formaciones montañosas con pendientes del 50% al 75%.

<b>PRINCIPAL</b>	Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la formación de la malla ambiental.
<b>COMPATIBLE</b>	Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, silvicultura, agroforestal, agrosilvicultura agroturismo, ecoturismo, y acuatourismo.
<b>CONDICIONADO</b>	Cultivos de flores, granjas porcinas, avícolas y cuniculas, recreación activa y pasiva, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, infraestructura para servicios públicos y glamping.
<b>PROHIBIDO</b>	Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufactura, 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:

**MINERÍA A CIELO ABIERTO Y SUBTERRÁNEA (ÁREA FORESTAL PRODUCTORA, AGROPECUARIO**



**“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”**

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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



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

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 cunícolas, requieren el 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 cunícolas 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

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

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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

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

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.

**AGROINDUSTRIA (AGROPECUARIO TRADICIONAL).** Es la actividad económica que se dedica a la producción, industrialización y comercialización de productos agropecuarios, forestales y otros recursos naturales biológicos. Implica la agregación de valor a productos de la industria agropecuaria, la silvicultura y la pesca. En cumplimiento con el Acuerdo 016 de 1998, se deberá considerar: - 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, granjas entre otras). - 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). Igualmente se debe considerar lo establecido en la Sección 5 del Capítulo 1 del Título 2 del Libro 2, del Decreto Nacional 1076 de 2015, en relación al ruido de maquinaria industrial (artículo 2.2.5.1.5.6) y a establecimientos industriales y comerciales ruidosos (artículo 2.2.5.1.5.7) según los sectores establecidos en la Resolución 627 de 2007. - 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. - No afectar suelos de alta capacidad agrológica o áreas de protección. - Contar con una adecuada oferta de los recursos hídricos y aire. - El área afectada para usos agroindustriales cuente con infraestructura de servicios básicos, adecuados sistemas de comunicación cuyo impacto ambiental por



**“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”**

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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



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

intensidad de uso y características sea controlable. - Garantizar el control ambiental de los impactos sobre áreas destinadas a otros usos, especialmente urbanos, suburbanos, parcelaciones rurales, centros vacacionales y agropecuarios, en términos de emisiones atmosféricas, de ruido y disposición de residuos líquidos y sólidos. - No desequilibrar los sistemas urbanos regionales establecidos y no genere nuevos polos de desarrollo, procesos de ocupa. - Implementar medidas para la producción sostenible en agroindustria, 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.

**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-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.



**GLAMPING (AGROPECUARIO TRADICIONAL).** En correspondencia con los lineamientos emitidos por la CAR (2022) para la ocupación de infraestructuras tipo “Glamping” en suelo rural, para diversos tipos de alojamiento tipo camping, con las comodidades, confort y atractivos de alojamientos sofisticados que permiten disfrutar de la naturaleza, y que no presentan impacto o transformación del entorno natural: \_ La implantación, diseño y permisos correspondientes se otorgarán en cumplimiento del artículo 58 “Lineamientos para la inclusión del Glamping en el ordenamiento territorial” del presente Plan, en correspondencia con las disposiciones emitidas por la Autoridad Ambiental y el Gobierno Nacional.

**“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”**

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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

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

<b>NORMAS PARA LA EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA PARA LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO Y TRABAJADORES</b>	
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 <b>Unidad Agrícola Familiar - UAF</b> 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entre predios vecinos deberá ser mínimo de diez (10) metros.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>
SERVICIOS PÚBLICOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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, adicione o sustituyan.</li> </ul>

Parágrafo 1. Las áreas correspondientes a los usos para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales se encuentran señaladas en el mapa No. CR-04 denominado "Usos del suelo rural" y, que hacen parte integral del presente Acuerdo.

Parágrafo 2. Se prohíben las quemas independientemente de su categorización, así como cualquier otra técnica que atente contra la actividad orgánica del suelo.

Parágrafo 3. Los predios ubicados en áreas de reserva forestal no pueden ser loteados con fines de construcción de vivienda ni subdivididos físicamente en forma tal que resulte insostenible la explotación forestal.

Parágrafo 4. La conservación de la biodiversidad y el mantenimiento de los servicios ecosistémicos deben ser asegurados, en ningún momento el establecimiento de usos agrícolas o ganaderos puede generar deforestación o eliminación/alteración de ecosistemas naturales.

Parágrafo 5. Todos los usos condicionados deben dar cumplimiento a los lineamientos generales para los usos establecidos en el presente artículo.

Parágrafo 6. Dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución 549 de 2015 "Por la cual se reglamenta el Capítulo 1 del Título 7 de la parte 2, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en cuanto a los parámetros y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la Guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones".

Parágrafo 7. De conformidad con el Artículo 12 del Decreto 3600 de 2007 compilado Decreto 1077 de 2015, los servicios ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos y acuaturísticos podrán desarrollarse en cualquier parte del suelo rural, de acuerdo con las normas sobre usos y tratamientos adoptadas en el plan de ordenamiento territorial.

Parágrafo 8. El municipio adelantará el Proyecto Estratégico "Elaboración de fichas normativas rurales de las áreas agrícolas, ganaderas y de explotación de recursos naturales". El Municipio adelantará la formulación de las fichas normativas rurales, con el fin de identificar en detalle las actividades agrícolas, ganaderas y de explotación de recursos naturales en concordancia con la Clasificación industrial internacional uniforme (Código CIU) en cumplimiento de los lineamientos y normas establecidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial, principalmente en materia de usos (principal, compatible, condicionado y prohibido) de las áreas servicios públicos, áreas de amenazas y riesgos naturales, áreas de conservación y protección ambiental, proyectos estratégicos relacionados con sistema vial, sistema de



### "GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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



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

espacios ecoturísticos, sistema de equipamientos y áreas de interés patrimonial.

**Artículo 58. Lineamientos para la inclusión del Glamping en el ordenamiento territorial**

**Definiciones**

a. **Glamping:** es el resultado de la combinación de las palabras glamour y camping. Se utiliza el término Glamping para referirse a diversos tipos de alojamiento tipo camping, con las comodidades, confort y atractivos de alojamientos sofisticados que permiten disfrutar de la naturaleza, y que no presentan impacto o transformación del entorno natural.

b. **Ecoturismo:** De acuerdo con el ítem 6 del artículo 3 de la Ley 2068 de 2020, “El ecoturismo es un tipo de actividad turística especializada desarrollada en ambientes naturales conservados, siendo la motivación esencial del visitante observar, aprender, descubrir, experimentar) apreciar la diversidad biológica y cultural, con una actitud responsable) para proteger la integridad del ecosistema y fomentar el bienestar de la comunidad local.

El ecoturismo incrementa la sensibilización con respecto a la conservación de la biodiversidad, el entorno natural, los espacios naturales conservado y los bienes culturales, tanto entre la población local como entre los visitantes, y requiere procesos de gestión especiales para minimizar el impacto negativo en el ecosistema”. (Congreso de la República de Colombia, 2020).

c. **Turismo Rural:** "Se utiliza cuando la cultura rural es un elemento clave del producto. La característica diferenciadora de productos de Turismo Rural es el deseo de facilitar al cliente un contacto personalizado, una impresión del entorno físico y humano de las zonas rurales y, en cuanto posible, permitir su participación en actividades, costumbres, y estilo de vida de la población" (Organización Mundial del Turismo, 2002).

d. **Turismo de Naturaleza:** “Es aquel que tiene como motivación principal la realización de actividades recreativas y de esparcimiento en la naturaleza sin degradarla. Estas actividades no están especializadas en el conocimiento ni en actividades deportivas que usen expresamente los recursos naturales” (Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, 2012)

**2. Lineamientos relacionados con la localización**

a. Teniendo en cuenta que el Glamping se trata de una construcción física asociada a la actividad turística en el área rurales, deberá priorizarse la localización y establecimiento de estos, principalmente en las áreas delimitadas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT-PBOT-EOT), dentro de las categorías de desarrollo restringido, en donde se establezcan como uso principal, compatible o condicionado el turismo.

b. El glamping, asociado a cualquier modalidad turística en las zonas rurales, no se podrá instalar en las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas - SINAP, nacional o regional, salvo que en el respectivo Plan de Manejo Ambiental - PMA se encuentre reglamentado y contemple la instalación de esta infraestructura; así como las medidas para mitigar su impacto en los ecosistemas presentes y no alteren la estructura, composición y función de la biodiversidad y no contradigan sus objetivos de conservación.

c. La instalación de “Glamping” en las áreas reglamentadas con objetivos de conservación y protección, que no hacen parte del SINAP, está supeditada a las disposiciones establecidas en el respectivo PMA, siempre y cuando no alteren la estructura, composición y función de la biodiversidad y no contradigan sus objetivos de conservación.

d. En cualquier caso, los impactos inherentes a la instalación del “Glamping”, podrán ser prevenidos, mitigados, compensados o corregidos mediante la implementación de medidas de manejo con base a la reglamentación que para el tema se realice en los respectivos planes de manejo u otros instrumentos. Lo anterior; sin perjuicio de lo establecido en las normas ambientales vigentes.

e. No podrán localizarse en las áreas de especial importancia ecosistémica, como son páramos y subpáramos, nacimientos de agua, rondas hídricas, humedales, zonas de recarga de acuíferos.

f. Deberán localizarse en territorios seguros, de tal forma que se proteja la vida e integridad física y bienes de los usuarios de este servicio; por lo que no podrán localizarse en áreas identificadas como riesgo no mitigable, según los respectivos estudios detallados de gestión del riesgo realizado en los términos establecidos en el Decreto 1077 de 2015.



g. No podrán localizarse sobre los suelos de alta capacidad agrológica definidos por el IGAC como de clases I, II, o III, y aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la

**“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”**

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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

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

conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal como son los suelos clasificados con categorías VII y VIII.

h. No podrán ubicarse en zonas que presenten alta degradación del suelo o en pendientes mayores al 25%.

i. El Glamping se podrá delimitar en las áreas cuyo uso principal corresponde al agropecuario tradicional, específicamente en el área destinada para el uso forestal protector, siempre y cuando no se alteren la estructura, composición y función de la biodiversidad de esta zona y no vaya en contravía del uso principal.

j. La localización del “Glamping”, no podrá contrariar las disposiciones de las determinantes ambientales y de los planes de manejo y está sujeto a los permisos ambientales por parte de la Autoridad Ambiental.

k. La estructura de Glamping, solo se autorizará en las áreas definidas en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial (POT, PBOT y EOT) y cumplimiento de las normas urbanísticas definidas en este instrumento.

### 3. Lineamientos ambientales, de abastecimiento y de saneamiento básico

A continuación, se hace referencia a los permisos para el uso y aprovechamiento de recursos naturales que deben tramitar únicamente para la instalación de la infraestructura de Glamping, ya que los permisos derivados de las actividades que se desarrollen relacionadas con el turismo según potencialidades del área se regirán según lo dispuesto en el marco de las normas nacionales e insumos técnicos que reglamentan la actividad turística.

a. Se deberán tener en cuenta medidas para el uso eficiente del agua y la energía y para la gestión integral de los residuos sólidos en articulación con el instrumento de planificación sectorial del municipio y la implementación del PUEAA por parte de ejecutor del proyecto tales como:

- Medidas Uso Eficiente y ahorro de agua:

- Implementación de dispositivos de bajo consumo de agua
- Infraestructura que permita el reuso de agua
- Programas de reducción de pérdidas y mejoramiento de la infraestructura
- Medición y control de consumos
- Uso y aprovechamiento de aguas lluvia
- Campañas para el uso eficiente y ahorro de agua

- Medidas de uso eficiente y ahorro de energía:

- Uso y aprovechamiento de la energía solar

- Medidas para la gestión integral de residuos sólidos:

- Generación de Información para la caracterización de residuos sólidos (tipo, cantidad)
- Señalización e infraestructura para la separación en la fuente de residuos sólidos.
- Almacenamiento y presentación selectiva de los residuos sólidos.
- Alternativas de aprovechamiento de residuos sólidos
- Articulación del manejo y gestión integral de residuos sólidos con el esquema de prestación municipal (PGIRS).
- Campañas para promover la reducción en la generación de residuos sólidos.

b. Teniendo en cuenta que la construcción del “Glamping”, se adelanta en áreas rurales con atractivos turísticos, que se encuentran de forma dispersa y distante de infraestructuras de servicio de acueducto, debe funcionar por autoprestación de los servicios públicos o brindar alternativas que no conlleven la instalación de nueva infraestructura.

c. Se deberá evaluar la disponibilidad de agua para satisfacer la demanda potencial que se estime de acuerdo con las normas urbanísticas que se adopten en el POT para su desarrollo.

d. La disponibilidad del recurso hídrico se deberá estimar teniendo en cuenta la dotación de agua para consumo turístico y de recreación, según la información de la Autoridad Ambiental.

e. En caso de requerirse, se deberá tramitar el permiso para el uso de las aguas superficiales o subterráneas; La concesión de agua se debe tramitar para este uso específico.

f. La obra de captación deberá cumplir con las especificaciones técnicas definidas o con la debida aprobación de la Corporación, cuya estructura debe contar con sistema de aforo de los caudales.

g. Para el trámite de concesión de agua se deberá formular el programa de uso eficiente y ahorro de agua, según lo dispone la Ley 373 de 1997 y Decreto 1090 de 2018.

h. Se debe priorizar la auto prestación en el manejo de aguas servidas y brindar alternativas que no



### “GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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



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

- conlleven la instalación de nueva infraestructura, garantizando el tratamiento de los residuos líquidos.
- i. En caso de requerir vertimientos, se deberá tramitar el permiso para usar el cuerpo de agua superficial para verter residuos líquidos.
  - j. En el evento que el servicio de provisión de agua potable, recolección de aguas servidas y recolección de residuos sólidos sea a través de terceros, el propietario deberá darlo a conocer tanto a la entidad territorial, como a la Corporación. Los terceros para tal efecto deberán contar con los permisos ambientales respectivos.
  - k. Se deberá garantizar el manejo y gestión integral de los residuos sólidos y propender por prácticas sostenibles que procuren la reducción, reutilización y reciclaje de los mismos.
  - l. Para la instalación del “Glamping”, no se permite el aprovechamiento forestal, ni remoción de la cobertura vegetal natural.
  - m. El área prevista para construcciones de hospedaje y alojamiento tipo Glamping deberán contar con accesibilidad de manera que su desarrollo no requiera construcciones ni intervenciones adicionales.
  - n. Según fragilidad del área se deberá optar por estructura ecológica que no implique considerable intervención del entorno y armonice con los atributos paisajísticos del lugar.
  - o. Toda estructura que se instale tipo Glamping, de acuerdo al concepto 2021EE0024125 del 15 de marzo del 2021, del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, deberán ser estructuras que deberán estar soportadas y amarradas con materiales livianos, ser fácilmente instalables y desmontables en cualquier tiempo y lugar y además no deben generar ningún tipo de deterioro del suelo.
  - p. Si en el marco del debido proceso se demuestra deterioro del paisaje, afectación de la conexión ecosistémica o afectación la cobertura vegetal; la instalación de la estructura de Glamping, deberá clausurarse, desmontarse y retirarse del lugar de forma inmediata, sin perjuicio de las medidas administrativas y sancionatorias que le corresponda imponer a las autoridades competentes.
  - q. El funcionamiento del servicio de hospedaje y alojamiento tipo Glamping no deberá generar niveles sonoros y lumínicos que alteren la dinámica natural y la fauna del lugar.
  - r. No se debe realizar el establecimiento de estructuras altas, robustas, o de colores que generen impacto visual en el paisaje.
  - s. Para la instalación del “Glamping”, no se permite el establecimiento de estructuras con técnicas constructivas agresivas y/o materiales duros. (excavaciones profundas, explanaciones, explosión de rocas, planchas de concreto, torres metálicas, etc.), que afecten o compacten el recurso suelo.
  - t. Se debe propender por estructuras móviles que permitan la protección y restauración del hábitat natural y la biodiversidad rural de las áreas ocupadas.
  - u. Se debe propender por garantizar la conectividad ecosistémica, con vegetación nativa que permita la no alteración de la vida silvestre.
4. Lineamientos relacionados con la ocupación del área rural
- a. Para la instalación y funcionamiento de los Glamping el índice máximo de ocupación es no superará el uno por ciento (1%) del área bruta del predio; el uso del resto del área del predio será de acuerdo a la zonificación de usos establecidos en el respectivo POT (POT, PBOT y EOT).
  - b. La densidad de estas infraestructuras no podrá superar en ningún momento seis (6) unidades tipo Glamping por hectárea de forma dispersa.
  - c. En predios superiores a cinco (5) hectáreas de extensión, el tope de densidad será propuesto por el municipio, el cual será objeto de concertación de los asuntos ambientales del Plan de Ordenamiento Territorial ante la autoridad ambiental.
  - d. Las infraestructuras de “Glamping”, solo podrán tener un máximo de un piso de altura.
  - e. Los presentes lineamientos podrán ser complementados por la CAR en los procesos de concertación de los asuntos ambientales del POT, PBOT y EOT.



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

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

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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

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

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 <b>Unidad Agrícola Familiar - UAF</b> 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entre predios vecinos deberá ser mínimo de diez (10) metros.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>
SERVICIOS PÚBLICOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>

### 3. NOTAS

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

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

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

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

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

**Parágrafo 2.** Todo cuerpo de agua ya sea natural, permanente o intermitente, que se encuentre dentro del territorio de Granada contará con una ronda hídrica mínima de 30 metros de ancho según lo establecido en el Acuerdo CAR 016 de 1998 o será acotada según el Decreto 2245 de 2017, el cual tiene por objeto establecer los criterios técnicos con base en los cuales las Autoridades Ambientales competentes realizarán los estudios para el 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



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

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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



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

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

#### 5. NORMAS GENERALES

5.1. Normas específicas: Acuerdo 009 de 2023

5.2. Normas generales: Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015

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

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

La presente se expide, a solicitud del interesado, a los **CATORCE (14) días del mes de NOVIEMBRE del año dos Mil Veintitrés (2023)**. Para los fines pertinentes.



**ING. JAVIER ALIRIO CUECA CLAVIJO**  
Secretario de Infraestructura y Planeación

Elaboro: Dayann López-Aux. Administrativo

Aprobó: Ing. Javier Alirio Cueva Clavijo-sec. Infraestructura y planeación

**“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”**

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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