



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610014871

Bogotá D.C., **01 ABR 2024**

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE
GLORIA INES GARCIA MOLINA (C.C. 41.630.600)**

Predio denominado LOTE 3 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado LOTE 3 (Según Escritura Pública)

Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda San Raimundo (Según Escritura Pública)

Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Granada (Según Escritura Pública)

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202450000005611 del 07 de febrero de 2024. Predio TCBG-6-811.

Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, el día 07 de febrero de 2024 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202450000005611 por medio de la cual se dispone la adquisición de un Predio denominado LOTE 3 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado LOTE 3 (Según Escritura Pública), Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda San Raimundo (Según Escritura Pública), Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Granada (Según Escritura Pública), Departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas inicial: K015+894,55 I - Abscisas

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610014871

Final: K015+911,43 I; localizado en la margen Izquierdo, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **051-90758** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Cedula Catastral No. 253120000000000010424000000000, cuya titular del derecho real de dominio es la señora **GLORIA INES GARCIA MOLINA** con cedula de ciudadanía No **41.630.600**, en calidad de titular inscrita.

Que el día 09 del mes de febrero del año 2024, se envió al predio la citación con radicado No. 202450000005641, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la ventanilla externa, la cual certificó que el documento fue entregado en su lugar de destino el día 15 de febrero de 2024, así mismo la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del 16 de febrero de 2024 hasta su fecha de desfijación el día 22 de febrero de 2024, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora GLORIA INES GARCIA MOLINA (C.C. 41.630.600); en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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



VÍA 40
Super Transporte



Agencia Nacional de
Infraestructura



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000005641

Bogotá D.C., **07 FEB 2024**

Señor(a)(es):

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE

GLORIA INES GARCIA MOLINA (C.C. 41.630.600)

Predio denominado LOTE 3 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado LOTE 3 (Según Escritura Pública)

Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda San Raimundo (Según Escritura Pública)

Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Granada (Según Escritura Pública)

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA:

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

ASUNTO:

Oficio de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 20245000005611. **Predio TCBG-6-811.**

Respetados señores:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos presentarse personalmente, o por medio de apoderado, en las Oficinas ubicadas en la carrera 27 N° 21-36 Consorcio Vial Ruta 40, en la ciudad de Fusagasugá, de lunes a viernes en horario de 7:30 am a 5:30 pm, con el fin de notificarle personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No.20245000005611, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio LOTE 3 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado LOTE 3 (Según Escritura Pública), Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda San Raimundo (Según Escritura Pública), Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Granada (Según Escritura Pública), Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **253120000000000010424000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-90758** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-6-811.**

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000005641

Para la presentación a la diligencia de notificación personal, se le solicita identificarse con Cédula de Ciudadanía original. En caso de apoderados, el poder debe contar con nota de presentación personal.

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

Por último, nos permitimos indicarle que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar a los números telefónicos 3232314645, o al correo electrónico cfernandez@consorcioruta40.com y correspondencia@consorcioruta40.com donde se le explicará el procedimiento a seguir.

Atentamente.

Recibido/
Diego Arroyo Baptiste 07/02/2024.
Daniel Castro Garcia 07/02/2024.

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000005611

Bogotá D.C., **07 FEB 2024**

Señor(a)(es):

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE

GLORIA INES GARCIA MOLINA (C.C. 41.630.600)

Predio denominado LOTE 3 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado LOTE 3 (Según Escritura Pública)

Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda San Raimundo (Según Escritura Pública)

Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Granada (Según Escritura Pública)

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: K015+894,55 - Abscisas Final: K015+911,43; localizado en el margen Izquierdo del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado LOTE 3 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado LOTE 3 (Según Escritura Pública), Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda San Raimundo (Según Escritura Pública), Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Granada (Según Escritura Pública), Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000001042400000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-90758** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-6-811**.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000005611

Respetados señores:

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

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-6-811, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LOTE 3 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado LOTE 3 (Según Escritura Pública), Vereda Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda San Raimundo (Según Escritura Pública), Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Granada (Según Escritura Pública), Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 2531200000000001042400000000, Matrícula Inmobiliaria No. 051-90758 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **VEINTITRES COMA VEINTITRES METROS CUADRADOS (23,23 M²)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **03 de Noviembre de 2023**, por la suma de: **VEINTIDÓS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$22.986.667,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000005611

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	23,23	\$ 693.590	\$ 16.112.096
TOTAL TERRENO				\$ 16.112.096
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	19,20	\$ 32.100	\$ 616.320
M2	m2	9,50	\$ 83.600	\$ 794.200
M3	m	1,20	\$ 642.800	\$ 771.360
M4	und	1,00	\$ 2.089.900	\$ 2.089.900
M5	m2	18,63	\$ 137.900	\$ 2.569.077
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 6.840.857
CULTIVOS ESPECIES				
Cidrón (D: 0,10 m a 0,20 m)	und	1,00	\$ 4.248	\$ 4.248
Chicala (D: 0,10 m a 0,20 m)	und	1,00	\$ 10.936	\$ 10.936
Papayo (D: 0,10 m a 0,20m)	und	1,00	\$ 18.530	\$ 18.530
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 33.714
TOTAL AVALUO				\$ 22.986.667

Adicionalmente, se reconoce la suma de **UN MILLON CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.485.808,00)**, que corresponde al valor de daño emergente (1. \$1.485.808), en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 1.485.808	Desconexión y/o traslado de contador de energía eléctrica
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
8. Reforma reglamento de Propiedad Horizontal	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE	\$ 1.485.808	
2. LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
LUCRO CESANTE	\$ 0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 1.485.808	
SON: UN MILLON CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 03 de noviembre de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000005611

de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3232314645 o a los correos electrónicos cfernandez@consorcioruta40.com y correspondencia@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 10º de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000005611

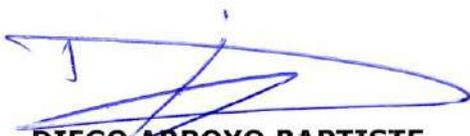
escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

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

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-811, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 03 de Noviembre de 2023, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Atentamente.



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

 07/02/2024
Daniel Castro Garcia 07/02/2024

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-811

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

BOGOTÁ D.C., NOVIEMBRE 03 DE 2023



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL	4
1.1. SOLICITANTE	4
1.2. TIPO DE INMUEBLE	4
1.3. TIPO DE AVALÚO	4
1.4. DEPARTAMENTO	4
1.5. MUNICIPIO	4
1.6. VEREDA O CORREGIMIENTO	4
1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.....	4
1.8. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA	4
1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE	4
1.10. USO POR NORMA	4
1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO.....	4
1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO	4
1.13. FECHA DE INFORME DE AVALÚO	4
2. DOCUMENTOS	4
3. INFORMACIÓN JURÍDICA	5
3.1. PROPIETARIOS	5
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	5
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA	5
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS	5
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	5
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	5
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE	6
4.3. TOPOGRAFÍA	6
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.....	6
4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS	6
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS	6
4.7. SERVICIOS COMUNALES.....	7
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	7
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	7
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	8
6.1. UBICACIÓN	8
6.2. ÁREA DEL TERRENO.....	8
6.3. LINDEROS.....	9
6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	9
6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:	9
6.6. UNIDADES FISOGRÁFICAS.....	9



PREDIO TCBG-6-811

6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS:.....	9
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	9
6.9.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	9
6.10.	CULTIVOS ESPECIES.....	10
7.	MÉTODO DE AVALÚO.....	10
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....	11
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS.....	11
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO.....	11
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA.....	12
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	12
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO.....	12
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	12
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....	15
10.4.	SERVIDUMBRES.....	16
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	16
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES.....	16
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	16
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI.....	16
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	16
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	16
13.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	17
14.	RESULTADO DE AVALÚO.....	18
15.	DOCUMENTOS ANEXOS.....	19
15.1.	ANEXO FOTOGRÁFICO.....	19
15.2.	CERTIFICADO USO DE SUELO.....	21
15.3.	PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS.....	31
15.4.	PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES.....	31
15.5.	ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.....	33



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Granada.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** San Raimundo.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lo 3.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K015+894,55 l y abscisa final K015+911,43 l.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Mixto (Residencial y Comercial).
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada-Cundinamarca, el predio se encuentra en el suelo rural y su uso por norma es "CENTRO POBLADO - SAN RAIMUNDO", además con uso normativo Residencial, según cruce cartográfico CR-16.

4

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-312-00-00-00-00-0001-0424-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 2.760 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	78,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$ 36.398.000

Fuente: Certificado Catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 18 de octubre de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 03 de noviembre de 2023.

2. DOCUMENTOS

- Ficha Predial del predio TCBG-6-811.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-6-811.
- Certificado Agencia Catastral de Cundinamarca.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 051-90758.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS

Propietarios	Documento	%
GLORIA INES GARCIA MOLINA	CC. 41.630.600	Nula

Observación: En visita a campo, el equipo Socio Predial fue informado por los herederos sobre el fallecimiento de la titular, sin embargo, hasta el día de la elaboración del presente estudio no fue allegado el Certificado de Defunción que determine su fallecimiento, sobre esta información, se verifica en la Página Web de la Registraduría Nacional del Estado Civil (<https://defunciones.registraduria.gov.co/>), la cual, se anexa al presente estudio, donde se determina que la Cédula de Ciudadanía de la titular de derecho de domino está en el archivo nacional cuya identificación se encuentra en estado Cancelada por Muerte, por otra parte, se procede con la solicitud ante la Registraduría del Estado Civil del Certificado de defunción, el cual se encuentra con número de radicado RNEC-E-2023-063818 y código de verificación del documento Hv3dciUNRV, de la cual a la fecha del presente estudio no se ha obtenido respuesta de parte de la entidad.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Publica No. 2747 del 29 de octubre de 2001 otorgada en la Notaría 2 del Círculo de Soacha.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 051-90758.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ORIP de Soacha No. 051-90758, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, NO recae gravámenes, medidas cautelares o limitaciones al dominio.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda San Raimundo se localiza al sur-occidente de la cabecera municipal de Granada, colinda al norte con la vereda La Ventidos del municipio de Granada, al oriente con la vereda Santa Helena del mismo municipio y al occidente con el municipio de Viotá en el Departamento de Cundinamarca.¹

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



LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE GRANADA – CUNDINAMARCA



Fuente: Google Maps, Consulta: 21 de octubre de 2023,
<https://www.google.com/maps/place/Granada,+Cundinamarca>

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre la vía y agricultura con vivienda campestre.
- 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 Frio muy Húmedo. La altura promedio es de 2450 msnm, y la temperatura media anual es de 11 °C. ²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MKCd y cuenta con las siguientes características ³:

6

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

- 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.

² Alcaldía del municipio.

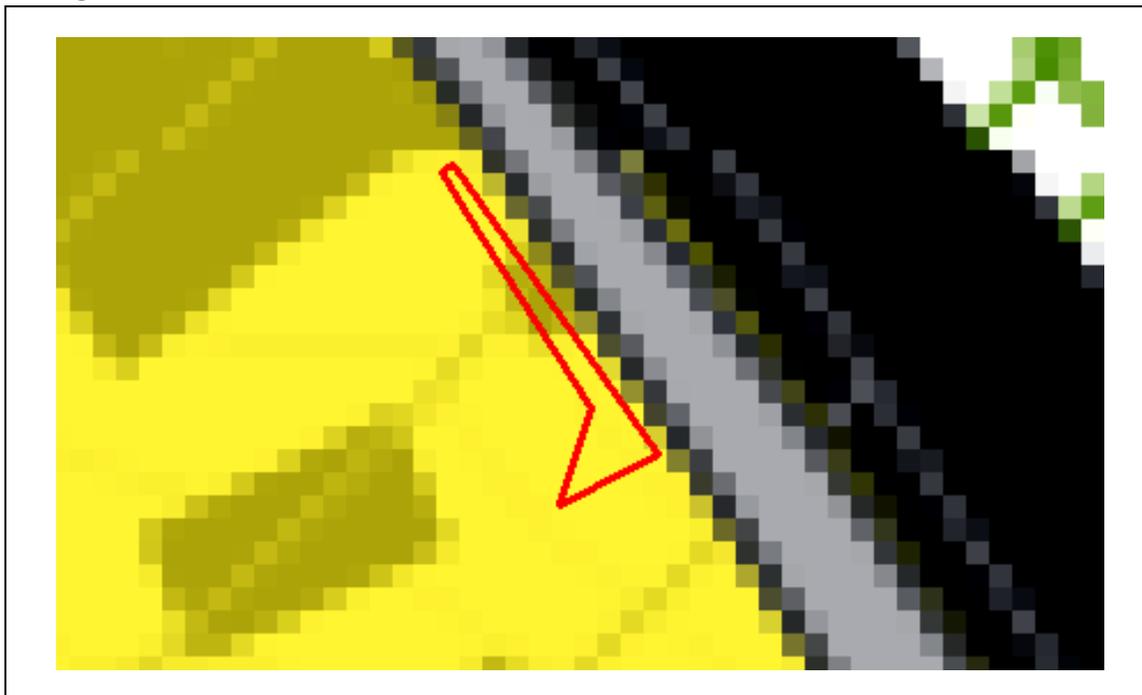
³ Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cundinamarca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 2000.



PREDIO TCBG-6-811

- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera municipal de Granada - Cundinamarca.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al oeste de la cabecera municipal, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, y público colectivo (rutas intermunicipales), cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.
5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de GRANADA – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 009 del 09 de junio de 2023 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE GRANADA - CUNDINAMARCA”. y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada, el predio cuenta con el uso por norma de “CENTRO POBLADO - SAN RAIMUNDO” (Ver anexo 15.2– Certificación uso del suelo), además, con uso normativo Residencial, según cruce cartográfico CR-16.

7





CONVENCIONES	LEYENDA
Perímetro municipal	1. Usos del suelo
Perímetro de centro poblado	Residencial
Construcciones	Comercial
Vía Ruta Nacional Vía 40	Dotacional
Reserva Vial	Espacio Público
Separador Vial	
Predios	
Curvas de nivel (1m)	
Sistema Hídrico	
Estructura Ecológica Principal	

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** El bien inmueble objeto de estudio se localiza sobre vía nacional Bogotá - Girardot a 2,57 kilómetros aprox. de la cabecera municipal de Granada, Cundinamarca.

8



Fuente: Google Earth, Consulta: 21 de octubre de 2023.

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



PREDIO TCBG-6-811

ÁREA TOTAL TERRENO:	2.760,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	23,23 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	2.736,77 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	23,23 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-6-811.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	0,59 m	JOSE ANTONIO NIÑO SAAVEDRA (Mj 1 - 2)
SUR	5,14 m	PAULO ANTONIO BOHÓRQUEZ MORA (Mj 3 - 5)
ORIENTE	16,31 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 2 - 3)
OCCIDENTE	17,60 m	GLORIA INÉS GARCÍA MOLINA (Mj 5 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-811.

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Al predio objeto de avalúo se accede por vía nacional Bogotá - Girardot, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en ambos sentidos.

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS: El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios públicos básicos correspondientes a energía eléctrica y acueducto dentro del área requerida. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG 6-811).

9

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 23,23 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio muy Húmedo, con pendiente plana (0-7%), de acuerdo al cruce cartográfico corresponde a uso residencial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a "CENTRO POBLADO - SAN RAIMUNDO" además, con uso normativo Residencial, según cruce cartográfico CR-16.

Nota: Para el cálculo de las unidades fisiográficas se utilizó el cruce cartográfico

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

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

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

**PREDIO TCBG-6-811**

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Cerca viva en saúcos de 2,00 m de alto aproximadamente, cada 0,5m.	19,20	m	N/A	N/A	N/A
M2: Enramada, estructura en 4 postes de madera burda de 2,20 m de alto, cubierta en teja de zinc soportada en madera, piso en tierra.	9,50	m ²	8	Bueno	30
M3: Muro en bloque pañetado de 1,80 m de alto X 1,20 m de largo.	1,20	m	3	Bueno	70
M4: Pozo séptico de 2,00 m de profundo con un diámetro de 1 m, elaborado en ladrillo tolete.	1,00	Und	8	Bueno	70
M5: Enramada con las siguientes dimensiones largo de 6,00 m y ancho de 2,70 m, estructura en 6 postes de madera de (0,10mx0,10m) y 1,20 m de alto, con cubierta de 2,20 m de alto en plástico soportada sobre tubos de PVC de media pulgada en arco, piso en tierra, cuenta con un mesón fijo en madera de largo de 6,20m y ancho de 1,00m soportado sobre 10 postes de madera de 1,00m de alto y grosor de (0,10mx0,10m).	18,63	m ²	8	Bueno	30

10

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
Cidrón (D: 0,10 m a 0,20 m)	1,00	Und
Chicalá (D: 0,10 m a 0,20 m)	1,00	Und
Papayo (D: 0,10 m a 0,20m)	1,00	Und

Fuente: Ficha predial TCBG-6-811.

7. MÉTODO DE AVALÚO

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



MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad Fisiográfica 1 y 2

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo “CENTRO POBLADO SAN RAIMUNDO – RESIDENCIAL se encontraron las siguientes ofertas:

ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (m2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3125883321	María	Silvania	Urbano	Calle 6 #5	\$ 380.000.000,00	250,00	200,00
2	3158279795	Jhoana Mogollón	Silvania	Urbano	Calle 4 #8	\$ 380.000.000,00	108,00	270,00
3	3115404332 - 3142187735	Margarita Hernandez	Silvania	Urbano	Calle 10 # 2b-13	\$ 270.000.000,00	78,00	210,00
4	3214515106	Julio Cesar	Silvania	Urbano	Calle 10 # 8b-50	\$ 530.000.000,00	126,00	389,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad Fisiográfica 1 y 2

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

**PREDIO TCBG-6-811**

ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR/m ²	VALOR TOTAL
1	3125883321	Maria	Silvania	Urbano	Calle 6 #5	\$ 380.000.000	\$ 376.200.000	250	1.024.800	200,00	\$ 600.000	\$ 120.000.000
2	3158279795	Jhoana Mogollón	Silvania	Urbano	Calle 4 #8	\$ 380.000.000	\$ 364.800.000	108	1.152.778	270,00	\$ 890.000	\$ 240.300.000
3	3115404332 - 3142187735	Margarita Hernandez	Silvania	Urbano	Calle 10 # 2b-13	\$ 270.000.000	\$ 267.300.000	78	1.098.077	210,00	\$ 865.000	\$ 181.650.000
4	3214515106	Julio Cesar	Silvania	Urbano	Calle 10 # 8b-50	\$ 530.000.000	\$ 508.800.000	126	1.136.032	389,00	\$ 940.000	\$ 365.660.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 1.102.921,61						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						56.886,95	LÍMITE SUPERIOR					\$ 1.159.809,56
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						5,16%	LÍMITE INFERIOR					\$ 1.046.034,66

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

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)****Unidad Fisiográfica 1 y 2**

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

12

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



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

En donde:

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

Para el desarrollo de este ejercicio, se utilizó como valor de terreno urbanizado, \$1.103.000 m², el cual corresponde con el valor del promedio del sector donde se encuentra el predio objeto de avalúo, predio que se encuentra bajo el uso de suelo residencial; por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno.



COSTOS DE URBANISMO

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT.	VR. UNITARIO	VR TOTAL
PRELIMINARES					
1	Cerramiento en malla verde H=2,10M	ML	1	\$ 22.467,00	\$ 22.467,00
1,2	Campamento 9M2	UN	2	\$ 992.962,00	\$ 1.985.924,00
1,3	Alquiler Baño Provisional	UND	3	\$ 558.348,00	\$ 1.675.044,00
1,4	Excavaciones A Mano De Zanjas	M3	800	\$ 22.617,00	\$ 18.093.600,00
1,5	Localización - Trazado Y Replanteo	M2	4	\$ 2.770,00	\$ 11.080,00
1,6	Red Agua Provisional Longitud 30m	UND	40	\$ 220.600,00	\$ 8.824.000,00
1,7	Red Elctrica Provisional 50m	UND	45	\$ 3.595.405,00	\$ 161.793.225,00
				VR. TOTAL ITEM	\$ 192.405.340
CIMENTACION Y VIAS					
2,1	Descapote	M2	10	\$ 4.776,00	\$ 47.760,00
2,4	Calzada en Asfalto (Incluye Base y Subbase)	M2	1800	\$ 105.218,00	\$ 189.392.400,00
				VR. TOTAL ITEM	\$ 189.440.160
REDES DE ACUEDUCTO					
3,1	Llenado manual con material proveniente de la Excavacion. Incluye transporte interno, compactacion manual y Perforacion.	M3	500	\$ 27.280,00	\$ 13.640.000,00
3,2	Suministro Tuberia PVC/CS 2"	ML	600	\$ 18.707,00	\$ 11.224.200,00
3,3	Valvula de registro 3/4"	UND	6	\$ 105.163,00	\$ 630.978,00
3,4	Excavación red principal entre 1,00 -2,00 m	M3	340	\$ 25.907,00	\$ 8.808.380,00
				VR. TOTAL ITEM	\$ 34.303.558
REDES SANITARIAS					
4,1	Caja de Inspeccion 60 cm x 60 cm	UND	10	\$ 361.615,00	\$ 3.616.150,00
4,2	Caja de Inspeccion Drenaje 60 cm x 60 cm	UND	10	\$ 361.615,00	\$ 3.616.150,00
4,3	Canal Raigo	ML	90	\$ 50.183,00	\$ 4.516.470,00
4,4	Bajante Raigo	ML	90	\$ 30.155,00	\$ 2.713.950,00
4,5	rejilla de ventilacion	UND	15	\$ 15.749,00	\$ 236.235,00
4,6	Tuberfa pvc 4"	ML	250	\$ 35.612,00	\$ 8.903.000,00
4,7	Tuberfa pvc 2"	ML	100	\$ 18.767,00	\$ 1.876.700,00
4,8	Suministro e instalacion tapon roscado 4"	UND	10	\$ 5.349,00	\$ 53.490,00
4,9	Suministro e instalacion yee reducida 4 x 2	UND	10	\$ 32.815,00	\$ 328.150,00
5,0	Suministro e instalacion yee 4"	UND	10	\$ 30.453,00	\$ 304.530,00
				VR. TOTAL ITEM	\$ 26.164.825
RED HIDRAULICA					
5,1	Valvula de registro 3/4"	UND	10	\$ 105.163,00	\$ 1.051.630,00
5,2	Valvula de registro 1/2"	UND	10	\$ 71.967,00	\$ 719.670,00
5,3	Tuberfa pvc 1/2"	ML	400	\$ 9.562,00	\$ 3.824.800,00
5,4	Tee pvc 1/2"	UND	50	\$ 4.838,00	\$ 241.900,00
5,5	Codo 90° pvc 1/2"	UND	150	\$ 4.626,00	\$ 693.900,00
5,6	Unión pvc 1/2"	UND	150	\$ 4.386,00	\$ 657.900,00
				VR. TOTAL ITEM	\$ 7.189.800
REDES DE ENERGIA ELECTRICA					
6,1	Red primaria, incluye 2 postes, tuberfa galvanizada, tuberfa PVC 2", alambre eléctrico, cuneta, obras civiles, transformador, etc.	UND	3	\$ 60.000,00	\$ 180.000,00
				VR. TOTAL ITEM	\$ 180.000,00
ILUMINACION					
7,1	Dispositivo De Iluminacion Flasher Solar	UND	30	\$ 54.197,00	\$ 1.625.910,00
7,2	Cable Iluminacion Cobre Aislado 105° 600v Pvc 10aw g	ML	3200	\$ 2.342,00	\$ 7.494.400,00
7,3	Poste Concreto Reforzado 10m (750kg)	ML	30	\$ 928.120,00	\$ 27.843.600,00
				VR. TOTAL ITEM	\$ 36.963.910
PERSONAL TECNICO					
8,1	Tecnologo en areas de Ingenieria (cantidad 1)	MES	2	\$ 2.000.000,00	\$ 4.000.000,00
8,2	Auxiliar de Ingenieria (cantidad 1)	MES	2	\$ 1.800.000,00	\$ 3.600.000,00
8,3	Dibujante (cantidad 1)	MES	2	\$ 1.800.000,00	\$ 3.600.000,00
8,4	Topografo (cantidad 1)	MES	2	\$ 2.500.000,00	\$ 5.000.000,00
8,5	Inspector (cantidad 1)	MES	2	\$ 1.800.000,00	\$ 3.600.000,00
				VR. TOTAL ITEM	\$ 19.800.000
				TOTAL TODOS LOS ITEM	\$ 686.267.593

ANALISIS URBANISMO		
CONCEPTO	ITEM	VALOR TOTAL URBANISMO
ADMINISTRACION (A)	5%	\$ 34.313.379,65
IMPREVISTOS (I)	3%	\$ 20.588.027,79
UTILIDAD (U)	7%	\$ 48.038.731,51
TOTAL AIU (ADMINISTRACION, IMPREVISTOS Y UTILIDAD)	15%	\$ 102.940.138,95
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	\$ 9.127.358,99
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS Y AIU	NA	\$ 798.335.090,94
VALOR TOTAL M2 URBANISMO	20000,00	\$ 39.917
VALOR TOTAL ADOPTADO M2 URBANISMO		\$ 40.000

Fuente: Construdata 205

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



EJERCICIO PARA LOTEO		
$V.T.B. = \%AU \left\{ \frac{VTU}{1+g} - CU \right\}$	%AU Porcentaje de Área Útil	70%
	VTU Valor Terreno Urbanizado	\$1.103.000
	CU Costos de Urbanismo	\$ 40.000
	g Ganancia por Urbanizar	7%
V.T.B. Valor de Terreno en Bruto		\$ 693.589
V.T.B. Valor de Terreno en Bruto Adoptado		\$ 693.590

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

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	M ²	\$ 693.590

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

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

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

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

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

15

**PREDIO TCBG-6-811**

10.3. EJERCICIO RESIDUAL: Para el presente informe de avalúo no se realiza ejercicio residual.

10.4. SERVIDUMBRES

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

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

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

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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

16

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 32.148,59	N/A	\$ 32.148,59	\$ 32.100
M2	8	30	26,67%	2	18,99%	\$ 103.244,75	\$ 19.603,92	\$ 83.640,83	\$ 83.600
M3	3	70	4,29%	2	4,71%	\$ 674.590,03	\$ 31.800,08	\$ 642.789,95	\$ 642.800
M4	8	70	11,43%	2	8,74%	\$ 2.289.911,48	\$ 200.049,61	\$ 2.089.861,87	\$ 2.089.900
M5	8	30	26,67%	2	18,99%	\$ 170.190,02	\$ 32.315,36	\$ 137.874,66	\$ 137.900

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
Cidrón (D: 0,10 m a 0,20 m)	1	Und	\$4.248
Chicalá (D: 0,10 m a 0,20 m)	1	Und	\$10.936
Papayo (D: 0,10 m a 0,20m)	1	Und	\$18.530

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

Nota: Para la especie "Cidrón" se adapta el nombre común de "Duranta".



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

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



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	23,23	\$ 693.590	\$ 16.112.096
TOTAL TERRENO				\$ 16.112.096
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	19,20	\$ 32.100	\$ 616.320
M2	m2	9,50	\$ 83.600	\$ 794.200
M3	m	1,20	\$ 642.800	\$ 771.360
M4	und	1,00	\$ 2.089.900	\$ 2.089.900
M5	m2	18,63	\$ 137.900	\$ 2.569.077
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 6.840.857
CULTIVOS ESPECIES				
Cidrón (D: 0,10 m a 0,20 m)	und	1,00	\$ 4.248	\$ 4.248
Chicala (D: 0,10 m a 0,20 m)	und	1,00	\$ 10.936	\$ 10.936
Papayo (D: 0,10 m a 0,20m)	und	1,00	\$ 18.530	\$ 18.530
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 33.714
TOTAL AVALUO				\$ 22.986.667

TOTAL AVALÚO: VEINTIDÓS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$22.986.667,00)

Bogotá, D.C., 03 de noviembre de 2023.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-8009553



15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



M3



M4





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-811

M5



CULTIVOS Y/O ESPECIES

CIDRÓN



CHICALA



20

PAPAYO





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 <small>Jorge Alberto Soto Padilla / Alcalde 2020 - 2023</small>
VERSION: 1.0	CODIGO: MIINF-DR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 15 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

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

CERTIFICA

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

**CENTRO POBLADO - RESIDENCIAL
VIVIENDA CAMPESTRE**

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 3
CEDULA CATASTRAL:	00-00-0001-0424-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
EOT VIGENTE:	Acuerdo 009 de 2023
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL: ●
SUELO RURAL:	CATEGORÍA DEL SUELO RURAL:
	CATEGORÍA DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL:
	CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO:
	CENTRO POBLADO SAN RAIMUNDO

2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

VEREDA SAN RAIMUNDO

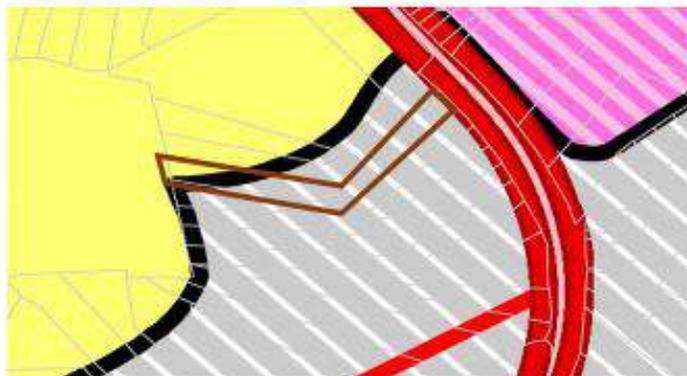
"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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



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

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



- Comercial
- Residencial
- Dotacional
- Servicios públicos
- Espacio Público

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28• Granada – C/marca
Teléfonos 3208418857
www.granada-cundinamarca.gov.co



	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 Jorge Alberto Soto Padilla / Alcalde 2000-2003
VERSION: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

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

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

Las normas y usos para los sectores consolidados se definen en las Fichas Normativas Rurales para el centro poblado La Veintidós, San Raimundo y San José, señalando con precisión los sectores y los sistemas generales. Cada una de las siguientes fichas precisa las operaciones y planes urbanos estratégicos, el sistema de movilidad en relación con los perfiles establecidos, el sistema de equipamientos (existente y propuesto), el sistema de espacio público (plazas y parques) y la determinación y señalamiento de las cesiones para espacios públicos y equipamientos.

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

1. Fichas reglamentarias para los centros poblados rurales San José, La Veintidós y San Raimundo.	
FNR-01 y FNR-02	San José
FNR-03 y FNR-04	La Veintidós
FNR-05 y FNR-06	San Raimundo

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

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

Parágrafo 3. El ordenamiento de los centros poblados rurales San Raimundo, La Veintidós y San José, se formula

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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



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

teniendo en cuenta la definición de la Estructura Ecológica Principal, el sistema de espacio público y de equipamientos y el sistema vial. La disposición y trazado general de cada una de estas estructuras, se establece en la siguiente cartografía oficial:

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

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

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

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

Parágrafo 7. El municipio de Granada evaluará las características de los glamping para su armonización con el medio ambiente y el paisaje, tomando en cuenta los materiales amigables con el ambiente, su fácil montaje y desmonte, así como el tiempo de ocupación y los mecanismos de restauración del suelo u otros recursos naturales por su implementación en largos períodos de tiempo.

Parágrafo 8. Para la instalación y funcionamiento de los glamping el índice máximo de ocupación es del uno (1%) del área neta, máximo en un piso de altura. Los municipios y el Distrito deberán garantizar que no se contaminen los recursos naturales y evitar factores de deterioro ambiental, así como evaluar la disponibilidad inmediata de agua potable para abastecimiento de estos desarrollos y el manejo de los vertimientos, residuos líquidos y sólidos. Para los glamping se deberá expedir la respectiva licencia de construcción que le compete otorgar al municipio y al Distrito.

El predio objeto de solicitud, según la cartografía, se encuentra localizado en el sector identificado como:

SECTOR CONSOLIDADO.

PRINCIPAL	RESIDENCIAL vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar con actividad económica en la vivienda COMERCIO Y SERVICIOS COMERCIO LOCAL Y CON ACTIVIDAD COMERCIAL EN LA VIVIENDA venta de alimentos al detal para el consumo diario supermercados, tiendas locales, alfarería, panaderías, confiterías, lácteos, carnes y pescado, sazonamientos, rancho droguerías, papelerías, librerías y misceláneas, fruterías, servicios alimentarios (restaurantes y comidas rápidas), peluquerías DOTACIONAL Educativo, cultura, deportivos y recreativos
COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS prestación de servicios profesionales especializados venta de bienes (calzado, accesorios, artículos deportivos, artículos para el hogar, almacenes de muebles y electrodomésticos o repuestos, cacharrerías, ópticas, jugueterías aculturismo producción y venta de artesanías, textiles al detal, de telas, paños y de cortinas sastrerías, lavanderías

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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



	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 Jorge Alberto Soto Padilla / Noviembre 2001 - 2003
VERSION: 1.0	CODIGO: MIINF-OR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

CONDICIONADO	removedoras y tintorerías servicios financieros, estacionamientos en superficie o edificaciones especializadas DOTACIONAL bienestar social, servicios de administración pública, estacionamientos complementarios a los equipamientos, parques, plazas, plazoletas, senderos peatonales y escalinatas COMERCIO Y SERVICIOS: Ferreterías, depósito y venta de materiales de construcción, insumos veterinarios y agrícolas (Nota 7), servicios personales (peluquería, salas de belleza, gimnasios, tatuajes o servicios relacionados, servicios personales en belleza y servicios de estética facial y corporal) (Nota 8), usos comerciales con expendio de bebidas embriagantes y actividades asociadas a los juegos de azar (Nota 6). DOTACIONAL: cementerios, salas de velación y venta de artículos funerarios (Nota 5), salud, culto, seguridad ciudadana (Nota 9)
PROHIBIDO	COMERCIO Y SERVICIOS: Servicios de alto impacto, venta de maquinaria pasada, cementerios, talleres de metal mecánica y carpintería, servicios de taller y reparación de vehículos automotores. Los demás usos diferentes a los enunciados como principales, compatibles y condicionados.

ESPECIFICIDAD			AJUSTAMIENTOS					ESTRUCURACIONES	
ACTUAL ALÍNEA (PROY)	INDICE DE SERVICIOS (C)	INDICE DE CONSTRUCCIÓN (C)	ANTEJARDIN (METROS)	ASELAMIENTO POSTERIOR	ASELAMIENTO LATERAL	PERIMETRO MINIMO (M)	FONDO MINIMO (M)	FRANCO	VIGENCIA
2 como máximo (Nota 4)	0,7	NO aplica (depende de densidad y estructura)	Nota 2	2 metros	Nota 1	3 metros	20 metros	3 a 5 metros (Nota 3)	3 a 5 años (12 años para usos comerciales (Nota 5)

**SECTOR A CONSOLIDAR
1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12.**

PRINCIPAL	RESIDENCIAL: Vivienda urbana en densidades diferenciadas (multifamiliar, colectiva y/o comunitaria) COMERCIO Y SERVICIOS: Comercio vecinal Tiendas de barrio, Servicios empresariales financieros empresariales e inmobiliarios Servicios personales alimentarios (comidas rápidas) DOTACIONAL: Educativo (educación superior, básica, media y preescolar) Cultural Bibliotecas, centros culturales, auditorios, archivos académicos, salas de exposición, teatros, salones comunales Bienestar social Centros de atención a población vulnerable, centros de adopción, hogares de bienestar, sala cunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, casas para el adulto mayor INDUSTRIAL: Microindustria, Mediana industria con procesos de transformación
COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS: Comercio vecinal tiendas de barrio y locales con área de ventas no mayor a 80 m ² (donde se asegure que los proyectos nuevos contemplen usos comerciales en el primer piso) Servicios personales servicios profesionales técnicos especializados de escala vecinal, Servicios de actividad económica limitada (salas de belleza, sastrerías, lavanderías, eléctricos, marquerías, floristerías) Servicios turísticos ecoturismo (parqueaderos DOTACIONAL: Estadios, Colegios públicos, Plazas de toros, Pistas deportivas especializadas Salud (Centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos, centros de atención médica, unidades básicas de atención en salud) Seguridad ciudadana (C.A.) Estaciones de bomberos, unidad operativa de Bomberos) Grandes bodegas y edificaciones industriales
CONDICIONADO	COMERCIO Y SERVICIOS: Servicios personales turísticos (residencias religiosas y de la tercera edad) DOTACIONAL: Culto (iglesias y centros de culto) Talleres de ornamentación, Marmorarias, Carpintería metálica y de madera, Servicio al automóvil/motociclistas Discotecas, Tabernas Campos de tlc
PROHIBIDO	Los demás usos diferentes a los enunciados como principales, compatibles y condicionados

Descripción del sector (verificar si se relaciona y/o construye, aplica a cambio y condición o de acuerdo con el artículo 46 del Decreto 1074 de 2015)	ESPECIFICIDAD			AJUSTAMIENTOS					ESTRUCURACIONES	
	ACTUAL ALÍNEA (PROY)	INDICE DE SERVICIOS (C)	INDICE DE CONSTRUCCIÓN (C)	ANTEJARDIN (METROS)	ASELAMIENTO POSTERIOR	ASELAMIENTO LATERAL	PERIMETRO MINIMO (M)	FONDO MINIMO (M)	FRANCO	VIGENCIA
2 como máximo (Nota 4)	0,7	NO aplica (depende de densidad y estructura)	Nota 2	2 metros	Nota 1	3 metros	20 metros	3 a 5 metros (Nota 3)	3 a 5 años (12 años para usos comerciales (Nota 5)	

3.3 NOTAS

Nota 1 Aislamientos laterales Los sectores/manzanas en los que predominen los aislamientos laterales se clasificarán bajo la tipología aislada y los sectores/manzanas caracterizadas por la no presencia de aislamientos laterales se clasificarán como tipología continua

Nota 2 Antejardín Se tomará como referente la línea de construcción predominante en cada manzana, previendo los correctos empates a construcciones vecinas

Nota 3 Rampa de acceso Se deberá aportar el plano de "diseño urbanístico exterior", el cual debe contener el diseño de la adecuación del andén para el acceso a parqueaderos y accesos peatonales. Dicho diseño no debe presentar escalones ni cambios de nivel abruptos que afecten la continuidad del andén

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



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

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

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

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

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

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

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

Nota 10 Se acogerá la zona de exclusión bajo los lineamientos establecidos por la ANI y VÍA 40 EXPRESS

Nota 11 La delimitación de los predios aquí definidos tiene por objeto mantener la ruralidad de estos Centros Poblados Rurales, en este sentido los sectores a consolidar no podrán superar una densidad de 30 viviendas por hectárea

Nota 12 Sectores a consolidar superiores a una 1 hectárea

NOTAS COMUNES A TODOS LOS TRATAMIENTOS

1. Solo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez consideradas y culminadas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas, y previa obtención de la correspondiente licencia, en el marco de lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y las normas que lo modifiquen, complementen o deroguen
2. Los proyectos con más de seis (6) viviendas o unidades comerciales y de servicios que compartan áreas comunes deberán destinar el porcentaje dispuesta por la reglamentación nacional, para espacio público efectivo, servicios comunales y equipamiento comunal
3. Todos los espacios de las viviendas, del comercio, de servicios y dotacionales, deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, los baños y las cocinas podrán ventilarse por ductos, en cumplimiento a la reglamentación vigente
4. Los inmuebles con uso dotacional existentes, los señalados como institucionales por normas anteriores, los que se destinen en el futuro a este uso, o mediante la destinación del suelo hecha en este EOT, en sus fichas normativas, deben mantener el uso dotacional y quedan comprendidos por las normas del tratamiento de consolidación
5. Dar cumplimiento a las directrices establecidas en el Plan para los servicios públicos en correspondencia con la reglamentación vigente
6. Los requisitos de apertura y funcionamiento de los establecimientos relacionados con servicios personales, están establecidos en el título 8 de la Ley 1801 de 2016 por la cual se expide el código nacional de policía y convivencia, así como en el Decreto 1879 de 2008

SE DEBERA TENER EN CUENTA COMO NORMA DE MAYOR JERARQUIA.

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

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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



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

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 expliden determinantes ambientales para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial municipal".

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

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

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

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

CATEGORÍA EN SUELO RURAL: CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO

SUBSECCIÓN III. ÁREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE

Artículo 74. Usos y normas para el suelo destinado a vivienda campestre

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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



	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 Jorge Alberto Serrano Padilla / Agosto 2020 - 2023
VERSION: 1.0	CODIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

Es aquella edificación individual o agrupada que se localiza en el área rural del municipio, que cumpla funciones residenciales o recreativas de manera esporádica o permanente, en terrenos destinados específicamente para tal fin y en los cuales no exista predominio de usos rurales para su mantenimiento o explotación, por lo cual no se constituyen en el soporte de la producción, sino que en el municipio su demanda y ubicación obedecen más a la dinámica y presión urbanas de la región; por su misma configuración puede contar con edificaciones complementarias para vigilancia y mantenimiento.

Se entiende por vivienda campestre la edificación destinada al uso residencial o recreacional, que podrá desarrollarse de manera individual, o a través de parcelación en unidades habitacionales en predios indivisos o en varios predios que comparten accesos, cerramientos, áreas comunes y/o presenten agrupación de edificaciones, con características similares a la de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural. Lo anterior se hará conforme a lo dispuesto en los Decretos nacionales 097 de 2006, 3600 de 2007 y 1077 de 2015 o aquellos que los modifiquen, sustituyan o deroguen.

El régimen de usos y normas volumétricas para las áreas destinadas a vivienda campestre son las siguientes:

RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO RURAL VIVIENDA CAMPESTRE		
	USO	TIPO DE USO
Principal	Protección	Forestal protector.
Compatible	Infraestructura	Infraestructura vial y ciclovías.
	Residencial	Vivienda campestre en densidades diferenciadas.
Condicionado	Infraestructura	Infraestructura de apoyo para servicios públicos.
Prohibido	Los demás usos diferentes a los enunciados como principales, compatibles o condicionados.	

28

VIVIENDA CAMPESTRE EN DENSIDADES DIFERENCIADAS		
1. Normas volumétricas para construcción de vivienda de baja densidad en suelo suburbano - TIPOLOGÍA DISPERSA -		
Intensidad de uso - Ocupación y edificabilidad		
UNIDAD MINIMA DE ACTUACION	2 hectáreas.	
REFORESTACION	85% - Área a reforestar con especies nativas.	
INDICE DE OCUPACION (I.O.)	15% máximo (sobre el área neta del lote).	
INDICE DE CONSTRUCCION (I.C.)	0.15 máximo (sobre el área neta del lote).	
	Área de construcción máxima: rango de 200 a 600 m ² .	
ALTURA MÁX. Y ALTILLOS	No. de pisos: 1 o 2 pisos. Altílos: permitido, 20% de ocupación sobre la primera planta.	
DENSIDAD MÁXIMA	3 viviendas/hectárea. Esta densidad podrá incrementarse hasta 4 viviendas/hectárea, a través del pago de la cesión adicional al Fondo Municipal de Espacio Público y Equipamientos.	
AISLAMIENTOS	ANTERIOR (VÍA)	Zona de control ambiental: 5 metros (deben ser posteriores a la franja de aislamiento vial)
	POSTERIOR	Zona de control ambiental: 5 metros.
	PRIVADOS	2 por vivienda
ESTACIONAMIENTOS	VISITANTES	1 por cada 2 viviendas.
2. Normas volumétricas para construcción de vivienda de baja densidad en suelo suburbano - TIPOLOGÍA AGRUPADA -		
Intensidad de uso - Ocupación y edificabilidad		
UNIDAD MINIMA DE ACTUACION	2 hectáreas.	
REFORESTACION	80% - Área a reforestar con especies nativas.	
INDICE DE OCUPACION (I.O.)	20% máximo (sobre el área neta del lote).	
INDICE DE CONSTRUCCION (I.C.)	0.15 máximo (sobre el área neta del lote).	

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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



	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 Jorge Alberto Sem-Palila / Acuña 2020-2021
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

ALTURA MÁXIMA Y ALTILLOS	Área de construcción máxima: rango de 100 a 350 m ² . No. de pisos: 1 o 2 pisos. Atillos: permitido, 25% de ocupación sobre la primera planta.	
DENSIDAD MÁXIMA	5 viviendas/hectárea. Esta densidad podrá incrementarse hasta 6 viviendas/hectárea, a través del pago de la cesión adicional al Fondo Municipal de Espacio Público y Equipamientos.	
AISLAMIENTOS	ANTERIOR (VÍA)	Zona de control ambiental: 5 metros (deben ser posteriores a la franja de aislamiento vial).
	POSTERIOR	Zona de control ambiental: 5 metros.
ESTACIONAMIENTOS	PRIVADOS	2 por vivienda.
	VISITANTES	1 por cada 3 viviendas.
CONDICIONES GENERALES PARA FRANJAS VIALES Y RETIROS OBLIGATORIOS		
Fajas de retiro obligatorio o áreas de exclusión	En correspondencia, con el artículo 2 de la Ley 1228 de 2008 reglamentado parcialmente por el Decreto 4550 de 2009 y la Ley 1662 de 2013, se considera para carreteras de segundo y tercer orden una faja de retiro obligatorio 45 y 30 metros respectivamente, de los cuales se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía.	
Franja de aislamiento	Mínima de cinco (5) metros, contados a partir del borde exterior de la vía y ejes complementarios.	Deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el presente Acuerdo y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empedrada.
Calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios	Para permitir el acceso a los predios, se debe respetar como mínimo el ancho mínimo de ocho (8) metros contados a partir de la franja mínima de aislamiento.	
Accesos y salidas de las calzadas de desaceleración	Ubicación mínima cada quinientos (500) metros.	
Desarrollo por parcelación o construcción	Deberá quedar vinculado al sistema vial público, cumpliendo con la sección mínima estipulada en la jerarquía vial.	
Áreas de maniobra para vehículos de carga y cuotas de estacionamientos	Las áreas destinadas al correcto funcionamiento del uso en el corredor, las cuotas de estacionamientos, incluidas las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación.	

Parágrafo 1. Las áreas destinadas a vivienda campestre se encuentran señalado en el mapa CG-09 "Categorías de desarrollo restringido", y en el Anexo No. 01 "Cartera de coordenadas", que hacen parte integral del presente Acuerdo.

Parágrafo 2. En relación al literal c del numeral 5.10 del Acuerdo 016 de 2019, se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias y vías). Las densidades y los Índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.

Parágrafo 3. En cumplimiento del Decreto 4066 de 2008 los propietarios quedan obligados a realizar la cesión obligatoria para espacio público y equipamientos comunales, establecido para el desarrollo de las áreas destinadas a vivienda campestre, esta corresponderá a 10% del área neta urbanizable para la construcción de parques, plazas, plazoletas y alamedas y, el 5% del área neta urbanizable se destinará a la construcción de equipamiento comunal público.

Parágrafo 4. En cualquier caso, no se aprobará ningún proyecto de vivienda campestre que no cuenta con la concesión de agua y/o el certificado por parte del acueducto veredal aprobado por la autoridad ambiental. Así mismo la recolección y tratamiento de aguas residuales, recolección y disposición de residuos sólidos, o los documentos en los cuales se acredite la autoprestación de servicios públicos otorgadas por parte de las autoridades administrativas competentes, en los términos establecidos por el artículo 5º del Decreto Nacional 1469 de 2010, el Decreto 1077 de 2015 y la Resolución MVCT 0844 de 2018 y los demás exigidos para este tipo de categoría.

Parágrafo 5. La Estructura Ecológica Principal y las áreas de protección se superponen a cualquier uso del suelo, estas áreas no podrán ser intervenidas con desarrollos urbanísticos, por lo tanto, el desarrollo se restringe dando prioridad a la protección del recurso ambiental municipal. Como estrategia para conformar los polígonos de vivienda campestre se tendrá en cuenta la totalidad del predio.

Parágrafo 6. Formulación de un proyecto urbanístico y arquitectónico. Deberán determinar acciones urbanísticas para el adecuado funcionamiento del uso y desarrollarse en edificaciones diseñadas y

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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



	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 <small>Jorge Alberto Soto Padilla / Alcalde 2020 - 2023</small>
VERSION: 1.0	CODIGO: MIINF-DR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

construidas o adecuadas para el uso, teniendo en cuenta lineamientos de urbanismo sostenible.

Parágrafo 7. Los proyectos ejecutados en suelo suburbano, áreas destinadas a vivienda campestre y demás áreas correspondientes a la categoría de desarrollo restringido en suelo rural, deberán dar cumplimiento a la Resolución MVCT 844 de 2018 y la Resolución MVCT 330 de 2017, en relación con la disposición y tratamiento de aguas residuales, de forma colectiva y no individual. Para esto destinarán áreas para la realización de actividades referidas al manejo, tratamiento y/o disposición final de residuos sólidos o líquidos, principalmente plantas de tratamiento de aguas residuales y lugares adecuados para la separación de residuos generados en la fuente, con el fin de aumentar la eficacia y aprovechamiento de estos en el Parque de Servicios Ambientales*.

Parágrafo 8. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 9 del Decreto 3600 de 2007 compilado en el Decreto 1077 de 2015, las normas a que se sujetará el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación o hayan obtenido licencias de construcción antes de la adopción del presente Plan, se sujetaran a los usos y normas establecidos en el presente artículo, dada su limitación en términos de extensión.

Parágrafo 9. El incremento en la densidad de viviendas contemplado a partir del pago de cesiones adicionales al Fondo Municipal de Espacio Público y Equipamientos, deberá dar cumplimiento a lo definido en el Artículo 124. Aplicación la cesión obligatoria derivada de licencias de parcelación para viviendas campestres en suelo suburbano y en suelo bajo uso de vivienda campestre, que hace parte integral del presente Acuerdo.

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 mérito 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 TREINTA (30) días del mes de OCTUBRE del año dos Mil Veintitrés (2023). Para los fines pertinentes.

ING. JAVIER ALIRIO CUECA CLAVIJO
 Secretario de Infraestructura y Planeación

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

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"
 Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca
 Teléfonos 320841887
 www.granada-cundinamarca.gov.co



15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA											
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU											
TCBG-6-811											
ANEXO	ITEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem		
M1	Cerca viva en saúcos de 2,00 m de alto aproximadamente, cada 0,5m.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	9,60	\$ 28.252,80	\$ 617.252,84	\$ 32.148,59	m		
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	2,88	\$ 74.874,24					
		Saúco	m	\$ 10.037,00	38,40	\$ 385.420,80					
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	5,00	\$ 128.705,00					
		Total costo directo				\$ 617.252,84					
		Total Construcción		Metros						19,20	\$ 32.148,59
M2	Enramada, estructura en 4 postes de madera burda de 2,20 m de alto, cubierta en teja de zinc soportada en madera, piso en tierra.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	9,50	\$ 27.958,50	\$ 1.049.592,78	\$ 110.483,45	m2		
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	1,43	\$ 37.177,14					
		Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 120.118,00	1,43	\$ 171.768,74					
		Estructura de madera para teja de fibrocemento	m	\$ 38.426,00	12,43	\$ 477.635,18					
		Limatón 10-12CM (3M) Eucalipto	und	\$ 17.165,00	4,00	\$ 68.660,00					
		Teja Zinc Ondulada 2.438x0.80mt Cal 35 0.17mm	m2	\$ 12.769,23	11,40	\$ 145.569,22					
		Garcho teja Eternit 55mm	und	\$ 893,00	20,00	\$ 17.860,00					
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	4,00	\$ 102.964,00					
		Total costo directo				\$ 1.049.592,78					
		Total Construcción		Área						9,50	\$ 110.483,45
https://www.homecenter.com.co/homecenter-ca/product/234320/teja-zinc-ondulada-3048x080mt-cal-35-017mm/282062/											
M3	Muro en bloque pañetado de 1,80 m de alto.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	0,24	\$ 706,32	\$ 809.508,04	\$ 674.590,03	m		
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	0,02	\$ 519,96					
		Viga 30X40 CM	m	\$ 242.730,00	1,20	\$ 291.276,00					
		Muro fachada ladrillo prensado liviano	m2	\$ 102.592,00	2,16	\$ 221.598,72					
		Pañete impermeabilizado muro 1:4	m2	\$ 44.547,00	4,32	\$ 192.443,04					
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	4,00	\$ 102.964,00					
Total costo directo				\$ 809.508,04							
Total Construcción		Metros			1,20	\$ 674.590,03					
M4	Pozo séptico de 2,00m de profundo con un diámetro de 1 m, elaborado en ladrillo tolete.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	0,79	\$ 2.324,97	\$ 2.289.911,48	\$ 2.289.911,48	und		
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	1,85	\$ 42.896,70					
		Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 120.118,00	0,08	\$ 9.609,44					
		Muro fachada ladrillo tolete granformato	m2	\$ 124.596,00	6,28	\$ 782.462,88					
		Pañete impermeabilizado muro 1:4	m2	\$ 44.547,00	12,57	\$ 559.955,79					
		Placa en concreto 3000 PSI 10 CM electrosoldada	m2	\$ 127.601,00	3,14	\$ 400.667,14					
		Placa concreto 3000 PSI 10 Cm Malla Elect. Entrepiso	m2	\$ 91.104,00	3,14	\$ 286.066,56					
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	8,00	\$ 205.928,00					
		Total costo directo				\$ 2.289.911,48					
Total Construcción		Unidad			1,00	\$ 2.289.911,48					
M5	Enramada con las siguientes dimensiones largo de 6,00 m y ancho de 2,70 m, estructura en 6 postes de madera de (0,10mx0,10m) y 1,20 m de alto, con cubierta de 2,20 m de alto en plástico soportada sobre tubos de PVC de media pulgada en arco, piso en tierra, cuenta con un mesón fijo en madera de largo de 6,20m y ancho de 1,00m soportado sobre 10 postes de madera de 1,00m de alto y grosor de (0,10mx0,10m).	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	18,63	\$ 54.828,09	\$ 3.170.640,15	\$ 170.190,02	m2		
		Excavación manual general	m3	\$ 25.998,00	1,85	\$ 42.896,70					
		Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 120.118,00	0,93	\$ 111.709,74					
		Limatón 10-12CM (3M) Eucalipto	und	\$ 17.165,00	6,00	\$ 102.990,00					
		Lona Sumbrella 1.52 Azul Oceano 6079	m	\$ 102.000,00	20,49	\$ 2.089.980,00					
		Tubo CPVC 1/2x3m	und	\$ 14.700,00	7,00	\$ 102.900,00					
		Repisa 8 x 4 cm x 2,9 Ordinario	und	\$ 11.792,00	17,22	\$ 203.059,24					
		Relleno tierra negra	m3	\$ 68.531,00	1,86	\$ 123.747,66					
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	12,00	\$ 308.892,00					
		Total costo directo				\$ 3.170.640,15					
		Total Construcción		Área						18,63	\$ 170.190,02
		https://www.tiendascalypso.com/tona-sumbrella-1-52mt/p									
https://www.homecenter.com.co/homecenter-ca/product/65900/tubo-cpvc-1-2x3m/65900/											

31

Fuente: Construdata 207

15.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,41-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
CHICALA	\$ 10.936	\$ 87.487	\$ 364.529	\$ 952.635
PAPAYO	\$ 18.530	\$ 74.120	\$ 148.239	\$ 185.299
DURANTAS	\$ 4.248	\$ 33.980	\$ 141.584	\$ 370.006

SAUCO					
VALOR UNITARIO ESPECIE	DENSIDAD SIEMBRA POR M	DISTANCIA SEMBRADA	# Plantas/Metro lineal	VALOR M	
\$	5.019	0,50	1	2	\$ 10.037

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



15.5. PRESUPUESTO DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

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

Fuente: Construdata 207



15.6. 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. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 1.485.808	Desconexión y/o traslado de contador de energía eléctrica
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional		
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
8. Reforma reglamento de Propiedad Horizontal	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE	\$ 1.485.808	
2. LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
LUCRO CESANTE	\$ 0	
3. INDEMNIZACION		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 1.485.808	
SON: UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 03 de noviembre de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico		

Bogotá, D.C., 03 de noviembre de 2023.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-6-811**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 03 de noviembre de 2023, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	VALOR
1	TCBG-6-811	\$ 22.986.667

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-6-811

COMITÉ DE AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL- 1023963942

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del comité
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

35



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-6-811
NOMBRE PREDIO	LO 3
PROPIETARIO (S)	GLORIA INÉS GARCÍA MOLINA
CEDULA CATASTRAL	25312000000000010424000000000.
MATRICULA INMOBILIARIA	051-90758
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
MUNICIPIO	GRANADA
VEREDA	SAN RAIMUNDO

Trazabilidad:

Fecha de elaboración de FICHA PREDIAL (Anterior)	01-feb.-21
Fecha de aprobación de FICHA PREDIAL (Anterior)	01-jun.-21

Predio Ofertado:

<input type="checkbox"/> NO	Oficio No.	N/A
	Fecha del oficio:	N/A

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.

• Ajuste al Diseño Geométrico

¿Motivo?

Adecuación de acceso en el predio vecino

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 (...)"

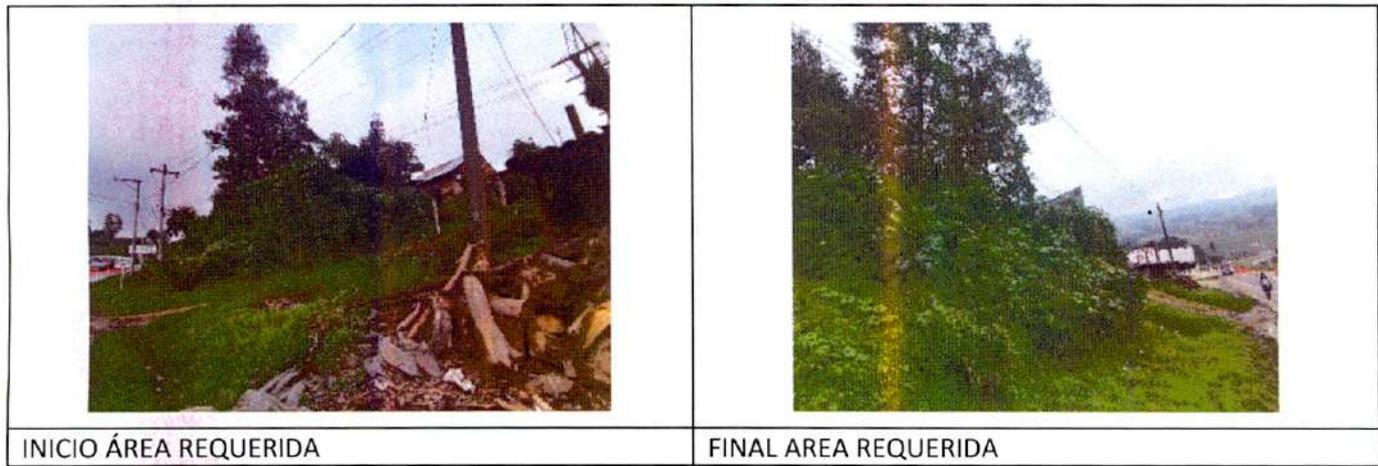
El presente documento ha sido elaborado a solicitud de la entidad contratante, en fecha 28 de abril de 2023

Elaboró:

OMAR EDISSON CAMARGO CASTELLANOS
C M.P. 25222-327212 CND

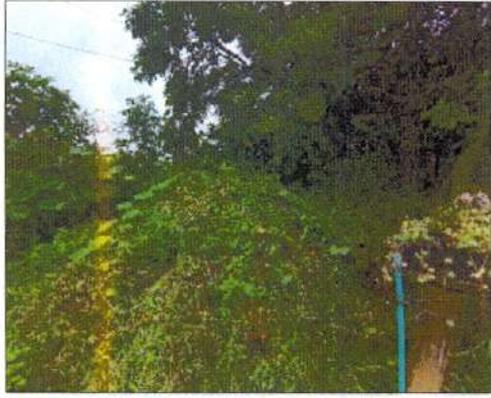
	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 1 de 3

Fecha	28/04/2023
Predio	TCBG-6-811

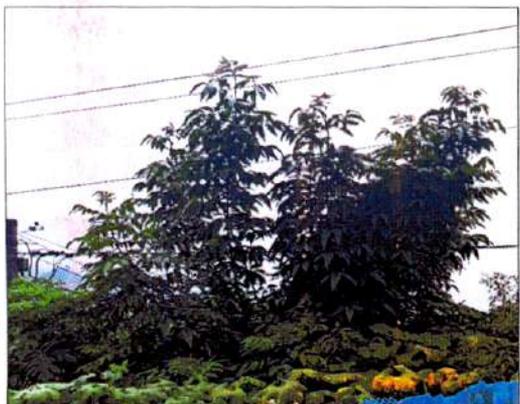


	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 2 de 3

Fecha	28/04/2023
Predio	TCBG-6-811

	
M3 - MURO	M4 - POZO SÉPTICO UBICACIÓN.

	
M5 ENRAMADA.	CIDRÓN

	
CHICALA	PAPAYO

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 3 de 3

Fecha	28/04/2023
Predio	TCBG-6-811



CONTADOR DE LUZ

Certificado Catastral

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

Fecha: martes 14 marzo 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: 253120000000000010424000000000
Número predial anterior: 25312000000010424000
Dirección: LO 3
Matrícula inmobiliaria: 50S - 40383177
Área terreno: 2760 M2
Área construida: 78.00 M2

Información Económica

Avalúo: \$ 36.398.000,00 M/cte

Información Jurídica

Nombre de los	Tipo de documento	Número de documento
GLORIA INES GARCIA MOLINA	Cédula de ciudadanía	41630600

El presente certificado se expide para el interesado



OSCAR ZARAMA
SUBGERENTE CONSERVACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y FORMACIÓN

Nota:

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

Elaboró: Leidy Sierra

Autenticación:

Para verificar la autenticidad de este certificado puede revisar en la página web acc.gov.co/#/autenticidad e ingresar este serial: 43ae0a04-2ab3-405e-a09a-9847fc5d26f3



UDSR-SIP-0016

LA SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEACIÓN
DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA

CERTIFICA

ZONA DEL MUNICIPIO DE GRANADA	RURAL
CODIGO CATASTRAL DEL PREDIO	00-00-0001-0424-000

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

CORREDOR VIAL

ARTÍCULO 45.

De los corredores viales de servicio rurales.-son áreas aledañas a la vía panamericana, que pueda ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva.

Se refiere a la franja paralela en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

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

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

Del uso principal

Servicios de ruta: paradores, restaurantes y estacionamientos, comercio de todos los tipos

De los usos compatibles

Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclo vías, centros agroindustriales, vivienda de los propietarios.

De los usos condicionados

Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales: centros vacacionales y estaciones de servicio. Establecimiento de vallas y avisos según lo expuesto en la Ley 140 de 1997.

De los usos prohibidos

Minería y parcelaciones.

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfono: 3208418887

www.granada-cundinamarca.gov.co



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

Parágrafo 2: Normas generales

Área y Frente Mínimo.

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

Aislamientos:

Frente: Quince metros (15 M.) a partir del borde del pavimento
Lateral: Cinco metros (5 M).
Posterior: Siete metros (7 M) por todo el ancho del predio.

Cerramientos:

Los Cerramientos laterales y posteriores serán transparentes y tendrán una altura máxima de **Dos metros con cincuenta centímetros (2.50 CM)**, en fachada anterior podrá existir cerramiento lateral transparente.

Estacionamientos:

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

Bodegas, centros de producción y distribución: Uno (1) por cada Cincuenta metros cuadrados (50 M2) de área construida.

Para cargue y descargue: Las construcciones que por su actividad quieran áreas de cargue y descargue deberán solucionar un parqueo de Ocho metros por tres metros (8x3 M) por cada Ciento ochenta metros cuadrados (180 M2) de área construida.

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

ARTÍCULO 67.

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

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

Venta de bienes.

- Artículos farmacéuticos, cosméticos y al detal, droguerías, perfumerías, farmacias,



- Alimentos al detal para el consumo diario de bebidas, rancho, licores, expendio de carnes y pescado, salsamentarias, tiendas de esquina y similares.
- Artículos de librería y papelería al detal.
- Artículos de línea múltiple y al detal, misceláneas y boutiques.

Venta de servicios.

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

Grupo 2: Son aquellos establecimientos comerciales compatibles con el uso residencial, pero que tienen un mediano impacto ambiental y urbanístico y que por su propia actividad generan congestión en las vías, por lo tanto requieren locales especializados, tales como:

1. Venta de bienes.

- Textiles al detal, almacenes de ropa, de telas, paños y de cortinas.
- Artículos para el hogar, almacenes de zapatos, carteras y artículos de cueros varios.
- Artículos fotográficos, almacenes de discos.
- Artículos de lujo, joyerías y relojerías, porcelanas.
- Instrumental, equipo científico y aparatos fotográficos.
- Artículos para el hogar, almacenes de muebles y electrodomésticos.
- Repuestos eléctricos y electrónicos.
- Artículos de ferretería.
- Exhibición y venta de vehículos.
- Venta de artículos funerarios.

2. Venta de servicios.

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

Prestación de servicios.

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

Venta de insumos industriales y agropecuarios

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfono: 3208418887

www.granada-cundinamarca.gov.co



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

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

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

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

Grupo 4: Son aquellos establecimientos comerciales que no son compatibles con el uso residencial, porque tienen un impacto social negativo, por el tipo de actividades que en ellos se desarrollan y que, por esta razón, tienen restricciones de localización.

Este grupo reúne actividades comerciales contaminantes del ambiente con ruido, polvo, olores y está conformado, entre otras, por las siguientes actividades:

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

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

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

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

Quedan totalmente prohibidos los expendios de gas propano en las estaciones de servicio de gasolina.

ARTÍCULO 57.

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

- **Retrocesos:** toda construcción rural deberá adoptar los retrocesos de acuerdo al tipo de vía en la cual está ubicada.



DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GRANADA
CERTIFICADO USO DE SUELO

**Gobernando
CON LA GENTE**

Jorge Alberto Sierra Parilla / Alcalde 2020-2023

VERSIÓN 1.0

CÓDIGO MINF-CR-04

FECHA ACTUALIZACIÓN 13 agosto 2021

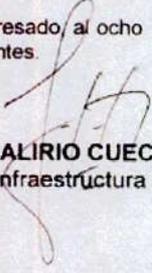
PAGINA 1 DE 5

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

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

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

La presente se expide, a solicitud del interesado, al ocho (08) días del mes de mayo del año Dos Mil veintitrés (2023). Para los fines pertinentes.


ING. JAVIER ALIRIO CUECA CLAVIJO
Secretario de Infraestructura y Planeación

Copia: Archivo
Elaboro: dayann lopez -Aux. Administrativo



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO GCSF-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

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

PREDIO No.: TCBG-6-811

ABSC. INICIAL K015+894,55

ABSC. FINAL K015+911,43

UNIDAD FUNCIONAL PUENTE RÍO BLANCO - GRANADA

SECTOR O TRAMO

MARGEN Izquierda

LONGITUD EFECTIVA 16,88

CEDULA 41.630.600

DIRECCION / EMAIL. 3102816710

DIRECCION DEL PREDIO LO 3

MATRICULA INMOBILIARIA 051-90758

CEDELA CATASTRAL 2531200000000010424000000000

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO GLORIA INÉS GARCÍA MOLINA

VEREDA/BARRIO: SAN RAIMUNDO

MUNICIPIO: GRANADA

DPTO: CUNDINAMARCA

CLASIFICACION DEL SUELO RURAL

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO MIXTA

TOPOGRAFIA 0 - 7 % Plana

LINDEROS

NORTE JOSE ANTONIO NIÑO SAAVEDRA (M) 1 - 2)

SUR PAULO ANTONIO BOHÓRQUEZ MORA (M) 3 - 5)

ORIENTE VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (M) 2 - 3)

OCCIDENTE GLORIA INÉS GARCÍA MOLINA (M) 5 - 1)

LONGITUD 17,60

COUNTANTES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM	N/A	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID	
Cidron (D: 0,10 m a 0,20 m)	1		Un	M1		Cerca viva en saucos de 2,00 m de alto aproximadamente, cada 0,5m.	19,20	m	
Chicala (D: 0,10 m a 0,20 m)	1		Un	M2		Enramada, estructura en 4 postes de madera burda de 2,20 m de alto, cubierta en tela de zinc soportada en madera, piso en tierra.	9,50	m ²	
Papayo (D: 0,10 m a 0,20m)	1		Un	M3		Muro en bloque pañetado de 1,80 m de alto.	1,20	m	
				M4		Pozo séptico de 2,00m de profundo con un diámetro de 1 m, elaborado en ladrillo tolete.	1,00	Un	
				M5		Enramada con las siguientes dimensiones largo de 6,00m y ancho de 2,70m, estructura en 6 postes de madera de (0,10mx0,10m) y 1,20m de alto, con cubierta de 2,20m de alto en plástico soportada sobre tubos de PVC de media pulgada en arco, piso en tierra, cuenta con un mesón fijo en madera de largo de 6,20m y ancho de 1,00m soportado sobre 10 postes de madera de 1,00m de alto y grosor de	18,63	m ²	
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?							S/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?							No		
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?							N/A		
TOTAL AREA CONSTRUIDA									

FECHA DE ELABORACIÓN: 28/04/2023

Elaboró: OMAR EDISON CAMARGO
C. M. P. 25222-327212 CND

Revisó y Aprobó: ING. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
M. P. 25222-327763 CND

AREA TOTAL TERRENO 2760,00 m²

AREA REQUERIDA 23,23 m²

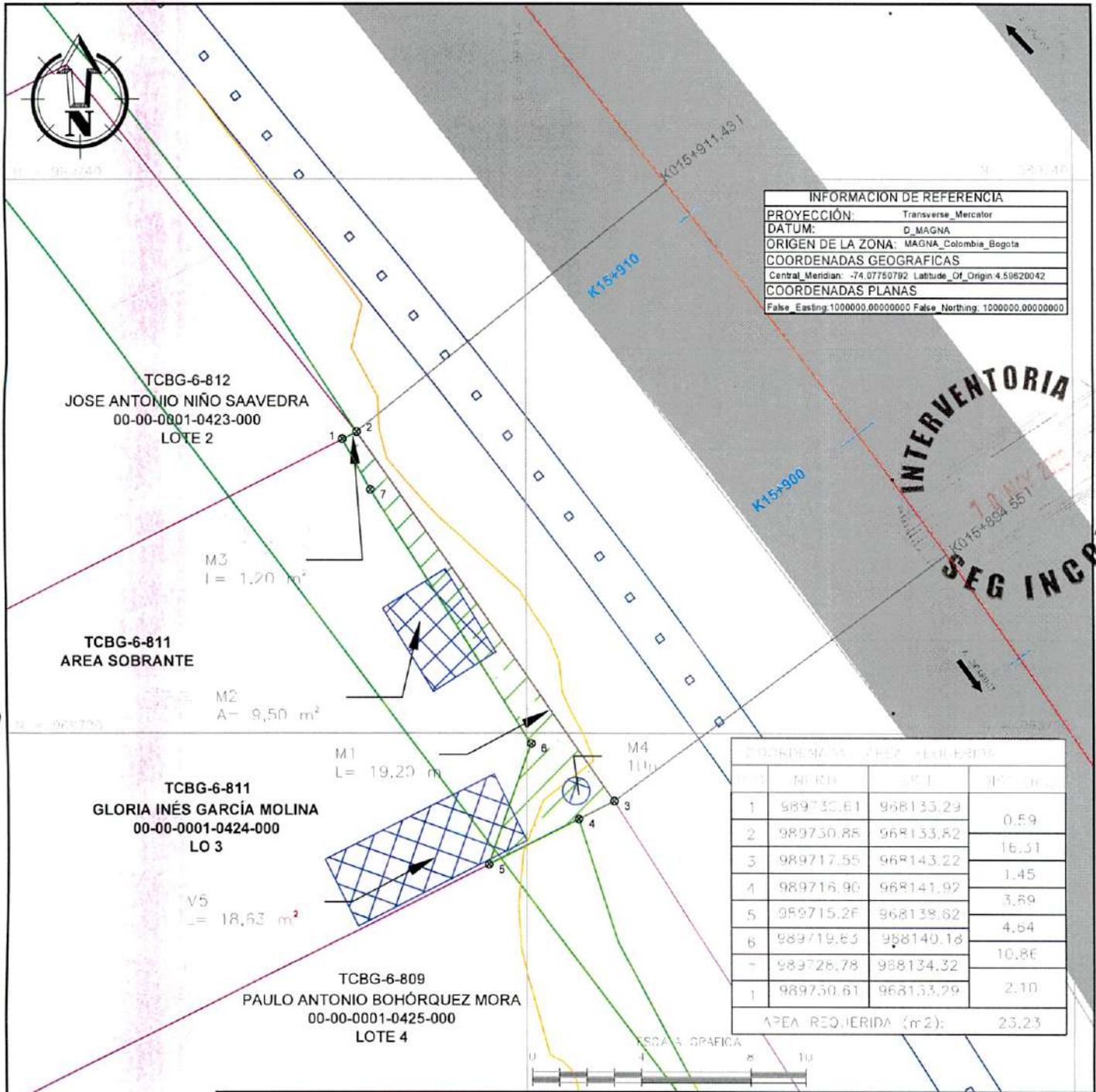
AREA REMANENTE 0,00 m²

AREA SOBRANTE 2736,77 m²

AREA TOTAL REQUERIDA 23,23 m²

OBSERVACIONES:

1. Conforme al Acuerdo No 030 del 2000 y Acuerdo No 005 del 2002, por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Granada, el predio se encuentra ubicado en la vereda "SAN RAMUNDO" y tiene un uso del suelo denominado "CORREDOR VAL".
2. La dirección del predio es tomada del certificado catastral emitido por la ACC.
3. 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 051-90758 corresponde inicialmente al folio de matrícula inmobiliaria 505-40383177.
4. El número de contacto del predio pertenece al hijo de la proleante, Daniel Castro García.
5. El predio cuenta con servicios públicos de energía eléctrica con número de medidor N°000019046794 de la empresa ENEL el medidor del acueducto se encuentra dentro del área requerida, se encuentra en la construcción M3, debido a que se afecta la misma los medidores se ven afectados por el proyecto y serán objeto de traslado.
6. El predio cuenta con una cobertura de 21,79 m² de tierra natural y 1,43 m² de adecuación en recibo para ingreso a predio.
7. Se incluye la totalidad de M2 y M5, teniendo en cuenta que con la sección afectada esta perderá su funcionalidad.
8. Las actividades económicas que se presenta en el predio son Residencial y Comercial, sin embargo, dentro del área requerida solo se encuentra la actividad económica comercial.
9. Se identifica en visita de campo que la proleante del predio esta fallecida, a la fecha no se tiene el soporte jurídico (acta de defunción), sin embargo, se revisa en la base de datos de la registraduría nacional donde se evidencia que la cédula esta cancelada por muerte de fecha del 23 de marzo del 2023.
10. El solicitante manifiesta la existencia de punto métrico en el contado sur del predio no observable describe las dimensiones y los materiales utilizados.
11. El área total del predio es tomada de la escritura de subdivisión pública 2747 29/10/2001, notaría segunda de Soacha.



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

INTERVENTORIA
 SEG INCOPLAN

NO	BRN	Y	NO
1	989730.61	968133.29	0.59
2	989730.88	968133.62	16.31
3	989717.55	968143.22	1.45
4	989716.90	968141.92	3.89
5	989715.26	968138.62	4.64
6	989719.63	968140.18	10.86
7	989726.78	968134.32	
1	989730.61	968133.29	2.10

AREA REQUERIDA (m2): 23.23

PLANO PREDIAL

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022
--------	------------	---------	-----	-------	------------

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ
ING. CIVIL (1998) Y GEODESIA
M.P. 3022-30280 CND

APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T.
ING. CIVIL (1998) Y GEODESIA
M.P. 3022-30278 CND

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA	
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
LINEA DE COMPRA	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
CHAFLAN DE LLENO	AREA REMANENTE	
CHAFLAN DE CORTE	LINDERO	
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA	POSTE	
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	FUENTES HIDRICAS	
CAMINO O SENDERO	LINEA ALTA TENSION	
VIA EXISTENTE		

ELABORÓ: OMAR EDISON CAMARGO C
ING. CIVIL (1998) Y GEODESIA
M.P. 3022-31213 CND

DIBUJÓ: OMAR EDISON CAMARGO C
ING. CIVIL (1998) Y GEODESIA
M.P. 3022-31213 CND

PROPIETARIO: GLORIA INÉS GARCÍA MOLINA

CUADRO DE AREAS (M2)					FECHA ELAB:	UNIDAD FUNCIONAL:	NUMERO PREDIAL NACIONAL:
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:	28/04/2023	6	2531200000000001042400000000
23.23 M2	2760.00 M2	0.00 M2	2736.77 M2	0.00 M2	ESCALA: 1:200	PLANO: 1 de 1	FICHA PREDIAL: TCBG-6-811

CONVENCIONES ESPECIFICAS

ZONA DE PROTECCION	
SEMI-UBERES	