



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610019191

Bogotá D.C., 30 ABR 2025

Señores:

LUIS ALBERTO REYES ARDILA C.C. No. 17.163.398

ROSA JAIMES C.C. No. 41.619.132

Predio denominado EL VERGEL

Vereda Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Vereda La Veintidós (Según Título)

Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Municipio de Granada (Según Título)

Departamento 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 Económica Formal para Constitución de Servidumbre No. 20251610017341 del 04 de abril de 2025. Predio TCBG-6-887-S

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 04 de abril de 2025 expidió la Oferta Económica Formal para Constitución de Servidumbre No. 20251610017341 por medio de la cual se dispone la adquisición de un Predio denominado Predio denominado EL VERGEL Vereda Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Vereda La Veintidós (Según Título), Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de Granada (Según Título), Departamento Cundinamarca, localizado en las Abscisa Inicial K017+834,77 D y Abscisa Final K017+841,60 D; localizado en la margen Derecho, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **051-10476** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Cedula Catastral No. 253120000000000020320000000000, cuyos titulares de derecho del predio son los señores **LUIS ALBERTO REYES ARDILA** con cedula de ciudadanía No **17.163.398**, y **ROSA JAIMES** con cedula de ciudadanía No **41.619.132** en calidad de titulares inscrito.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610019191

Que el día 05 del mes de abril del año 2025, se envió al predio la citación con radicado No. 20251610017351, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la ventanilla externa, la cual certificó que el documento fue recibido para recibir, 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 10 de abril de 2024 hasta su fecha de desfijación el día 16 de abril de 2025, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a los señores **LUIS ALBERTO REYES ARDILA** con cedula de ciudadanía No **17.163.398**, y **ROSA JAIMES** con cedula de ciudadanía No **41.619.132**; 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 Económica Formal para Constitución de Servidumbre 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,

**LAURENT
BENOIT MARIE
JOSEPH
GHISLAIN
CAVROIS**

Firmado digitalmente por LAURENT BENOIT MARIE
JOSEPH GHISLAIN CAVROIS
DN: T=GERENTE GENERAL, SN=CAVROIS,
STREET=CR 13 97 76 P 3 OF 301 ED ASTAF, S=
BOGOTÁ D.C., OU=TOKEN VIRTUAL,
SERIALNUMBER=2273324,
OID.1.3.6.1.4.1.23287.2.3=9010094768,
OID.1.3.6.1.4.1.23287.2.2=7359216,
OID.1.3.6.1.4.1.23287.2.1=364, O=VIA 40
EXPRESS S.A.S., L=BOGOTÁ D.C., G=LAURENT
BENOIT M. C=CO, CN=LAURENT BENOIT MARIE
JOSEPH GHISLAIN CAVROIS
Razón: Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha: 2025.04.11 09:34:53-05'00'
Foxit PDF Reader Versión: 2024.4.0

LAURENT CAVROIS
Representante Legal
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTTE |



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610017351

Bogotá D.C., **04 ABR 2025**

Señores:

LUIS ALBERTO REYES ARDILA C.C. No. 17.163.398

ROSA JAIMES C.C. No. 41.619.132

EL VERGEL

Vereda Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) La Veintidós (Según Título)

Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Granada (Según Título)

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 para Constitución de Servidumbre No. **20251610017341**. Predio **TCBG-6-887-S**.

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 No. 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 para Constitución de Servidumbre No., **20251610017341** por el cual se dispone el requerimiento de un área de terreno que hace parte del predio denominado El Vergel, ubicado en la vereda Soacha (Según FMI) La Veintidós (Según Título), jurisdicción del Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Granada (Según Título), Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **253120000000000020320000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-10476** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-6-887-S**.

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.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610017351

Por último, nos permitimos indicarle que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar al número telefónico 3232314645 o al correo electrónico cfernandez@consorcioruta40.com, correspondencia@consorcioruta40.com.

Cordialmente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610017341

Bogotá D.C., **04 ABR 2025**

Señores:

LUIS ALBERTO REYES ARDILA C.C. No. 17.163.398

ROSA JAIMES C.C. No. 41.619.132

EL VERGEL

Vereda Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) La Veintidós (Según Título)

Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Granada (Según Título)

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 PARA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE** y se dispone el requerimiento de una zona de terreno y sus mejoras y especies, ubicados en las siguientes abscisas: **Abscisa Inicial K017+834,77 D y Abscisa Final K017+841,60 D** margen Derecha, del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado El Vergel, ubicado en la vereda Soacha (Según FMI) La Veintidós (Según Título), jurisdicción del Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Granada (Según Título), Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000002032000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-10476** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-6-887-S**.

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.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610017341

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 y del decreto 738 de 2014 *"Por el cual se reglamenta los términos para adelantar la negociación directa y la imposición de servidumbre por vía administrativa, de que trata el artículo 38 de la Ley 1682 de 2013"*, **MANIFIESTA LA NECESIDAD DE LA CONSTITUCIÓN DE COMÚN ACUERDO DE LA SERVIDUMBRE LEGAL PERMANENTE DE TRÁNSITO** sobre el predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **TCBG-6-887-S**, sobre el inmueble denominado El Vergel, ubicado en la vereda Soacha (Según FMI) La Veintidós (Según Título), jurisdicción del Municipio de Soacha (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Granada (Según Título), Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **253120000000000020320000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-10476** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, ubicados dentro de las siguientes abscisas: **Abscisa Inicial K017+834,77 D y Abscisa Final K017+841,60 D**, del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 6, para un total de Área de **SEISCIENTOS DIECINUEVE COMA TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (619,32 m2)**, junto con sus mejoras y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 18 de septiembre de 2024, por la suma de: **CUARENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$49.219.034,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,061932	\$ 158.345.969,90	\$ 9.806.683
TOTAL TERRENO				\$ 9.806.683
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	409,09	\$ 91.600	\$ 37.472.644
M2	m	7,61	\$ 90.400	\$ 687.944
M3	m2	18,88	\$ 45.300	\$ 855.264
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 39.015.852
CULTIVOS Y ESPECIES				
Árbol de Sangre de Drago Croton sp.	un	5	\$ 68.278	\$ 341.390
Pastos Naturales	m2	191,35	\$ 288	\$ 55.109
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 396.499
TOTAL AVALÚO				\$ 49.219.034

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.

Ahora bien, de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 de la Ley 1682 de 2013 reglamentado por el Decreto 738 de 2004, dentro de los siguiente treinta días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente oferta formal de constitución de servidumbre, ustedes deberán manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, rechazándola o presentado una contraoferta.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610017341

De acuerdo con los contenidos normativos en materia de Proyectos d Utilidad Pública y de Infraestructura vial, si la oferta forma de Constitución de Servidumbre es aceptada, deberá suscribirse la Escritura Pública de CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE e inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar correspondiente.

En tal caso, el pago por concepto de indemnización por constitución de servidumbre se realizará en uno o varios contados, según se acuerde con ustedes, garantizando la entrega y disponibilidad oportuna de la faja de terreno requerida dentro del predio para la ejecución del Proyecto, así como la debida constitución de la limitación al dominio a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.

El ingreso obtenido a título de indemnización para la constitución de servidumbres sobre inmueble requeridos por motivos de utilidad pública, para fines tributarios, se encuentran gravados con el impuesto de renta y complementarios y se someten a retención en la fuente cuando quien realice el pago tenga el carácter de agente de retención, de acuerdo con el Estatuto Tributario Decreto Ley 624 de 1989 y demás normas vigentes que rigen la materia.

Por otra parte, según el artículo 2 del Decreto 738 de 2014 Por el cual se reglamentan lo términos para adelantar la negociación directa y la imposición de servidumbres por vía administrativa, de que trata el artículo 38 de la Ley 1682 de 2013; si transcurridos **treinta (30) días hábiles** después de la notificación de la oferta formal de Constitución de Servidumbre, no se ha logrado un acuerdo para la constitución que conste en escritura pública, la oferta es rechazada o ustedes guarden silencio en relación con la misma, la negociación directa se entenderá fracasada.

Como consecuencia de lo anterior, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se entienda fracasada la negociación, procederá la imposición por vía administra de conformidad con lo ordenado por el Decreto 738 de 2014, aplicando al trámite de notificaciones y recursos según lo dispuesto en la ley 1437 de 2011 o en aquella que la modifique, adiciona o sustituya.

En caso de no llegar a acuerdo en la etapa de negociación directa, para el pago por concepto de indemnización por la constitución de servidumbre, se procederá en cumplimiento de lo normado por el Artículo 5 del Decreto 738 de 2014, así: *Para efectos del pago, el titular o titulares del derecho real de dominio o el poseedor o poseedores inscritos, deberán comunicar de manera escritura a la entidad, la cuenta bancaria a la cual deben ser girados los recursos. En caso de no recibir la comunicación la entidad procederá a realizar el pago por consignación de acuerdo por la ley.*

Contra la presente comunicación, resultan improcedentes los recursos de la vía gubernativa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

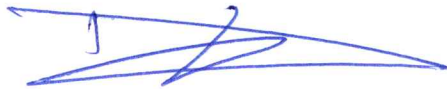
Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 323 2314645 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y, o cfernandez@consorcioruta40.com.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610017341

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-887-S, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **UNION TEMPORAL LONJA COLOMBIA DE LA PROPIEDAD RAÍZ TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT**, copia del plano predial.

Cordialmente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO PARA CONSTITUCIÓN Y/O IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE

PREDIO TCBG-6-887-S

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: EL VERGEL

VEREDA/BARRIO: LA VEINTIDÓS

MUNICIPIO: GRANADA

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

SOLICITANTE: El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE 18 DE 2024



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

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



TABLA DE CONTENIDO

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-887-S

6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	9
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS:	9
6.6.	UNIDADES FISIográfICAS	10
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS.....	10
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	10
6.9.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	10
6.10.	CULTIVOS ESPECIES	10
7.	MÉTODO DE AVALÚO	11
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA	11
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	11
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	12
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA.....	13
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS	13
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	13
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS	13
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	16
10.3.	EJERCICIO RESIDUAL	17
10.4.	SERVIDUMBRES	17
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	17
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS	17
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN	17
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	18
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES	18
13.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	19
14.	RESULTADO DE AVALÚO.....	20
15.	DOCUMENTOS ANEXOS	21



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 para constitución y/o imposición de servidumbre.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Granada.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** La Veintidós.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** El Vergel.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K017+834,77 D y abscisa final K017+841,60 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso 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 suelo rural y los usos por norma son CENTRO POBLADO – COMERCIAL – ESPACIO PÚBLICO SUELO SUBURBANO INDUSTRIAL.
- 1.11. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

Cedula. Catastral actual	25-312-00-00-00-00-0002-0320-0-00-00-0000
Área de terreno	2 Ha 4.720,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	2.364,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2024	\$ 737.364.992,00

Fuente: Certificado catastral

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 18 de julio de 2024.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 18 de septiembre de 2024.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio TCBG-6-887-S.
- Certificado Uso del Suelo expedido por la secretaria de Planeación del municipio de Granada el 30 de octubre de 2023.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-6-887-S.
- Certificado catastral vigencia año 2024.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 051-10476 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS

PROPIETARIOS	IDENTIFICACION	%
LUIS ALBERTO REYES ARDILA	C.C. 17.163.398	Plena
ROSA JAIMES	C.C. 41.619.132	Plena

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública N°1260 del 05 de abril de 1991, de la Notaria Veinticinco (25) de Bogotá D.C.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 051-10476 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-10476 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio No recaen gravámenes, o medidas cautelares que afecten su enajenación.

Fuente: Estudio de Títulos TCBG-6-887-S.

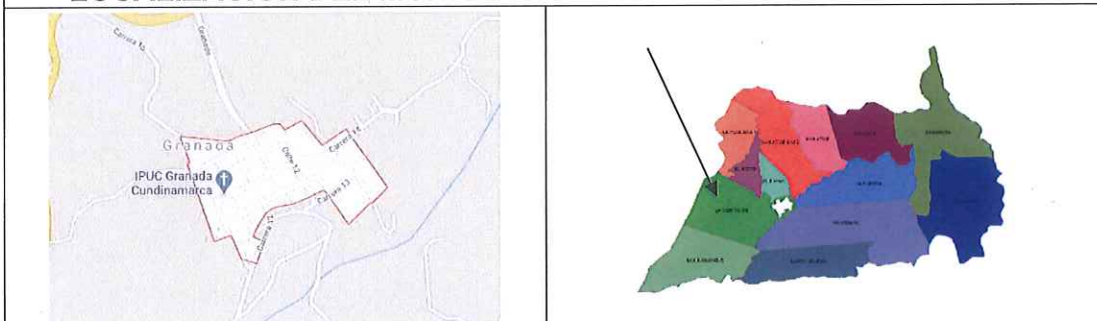
NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

5

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE GRANADA – CUNDINAMARCA



Fuente: Google Maps, Consulta: 18 de septiembre de 2024,
<https://www.google.com/maps/place/Granada,+Cundinamarca>

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



- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre la vía y agricultura con vivienda campestre.
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía 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 2.450 msnm, y la temperatura media anual es de 11 °C.²
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área objeto de constitución de servidumbre se encuentra en la Unidad Cartográfica MKCe y cuenta con las siguientes características³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	VALOR POTENCIAL
MKCe	Frio muy húmedo	Cenizas volcánicas y rocas sedimentarias	Andic Dystrudepts, Typic Hapludands, Typic Udorthents	Profundos, bien drenados, Fertilidad media baja	Media	49

6

- 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera municipal de Granada - Cundinamarca.
- 4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al suroeste 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.

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.



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 COMERCIAL – ESPACIO PUBLICO Y SUELO SUBURBANO INDUSTRIAL” (Ver anexo 15.2–Certificación uso del suelo). No obstante, de conformidad con la información registrada en la ficha predial suministrada, de acuerdo con el Capítulo V. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL del Acuerdo 009 del 9 de junio de 2023, Artículos 14 y mapa CR-04 USOS DEL SUELO RURAL, se determina un área de 619,32 m² en ZONA DE PROTECCION por Ronda Hídrica, toda vez que en el predio se identifica un drenaje subterráneo, el cual pasa por la obra hidráulica existente, objeto de esta constitución de servidumbre.

7

• **RONDA HIDRICA**

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

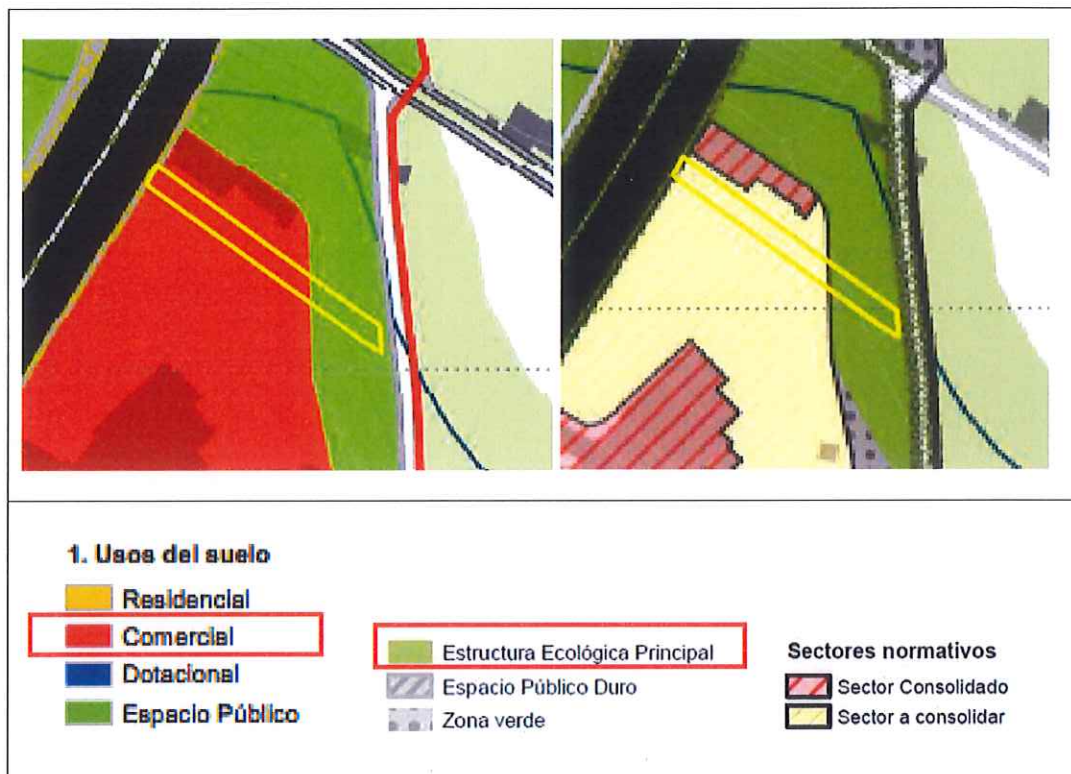
USOS COMPATIBLES: Recreación pasiva y contemplativa.

USOS CONDICIONADOS: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

USOS PROHIBIDOS: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

Nota: El área requerida para constitución y/o imposición de servidumbre no cuenta con parámetros de edificabilidad debido a su condición de protección.

Fuente: Acuerdo 009 del 2023.



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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. UBICACIÓN:** La franja de servidumbre objeto de avalúo se localiza sobre la vía en sentido Girardot - Bogotá a 0,60 kilómetros aproximadamente de la cabecera municipal de Granada, Cundinamarca



Fuente: Google Earth, Consulta: 18 de septiembre de 2024.



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

ÁREA TOTAL TERRENO:	20.683,83 m ² ✓
ÁREA REQUERIDA:	0,00 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	20.683,83 m ² ✓
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	0,00 m ²
ÁREA TOTAL PARA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE	619,32 m ² ✓

Fuente: Ficha predial TCBG-6-887-S.

Nota 1: De conformidad con la solicitud realizada, el presente avalúo para constitución y/o imposición de servidumbre para la obra hidráulica OHT 139, se liquida con el área definida como requerida tanto en la ficha predial como en el Plano Predial suministrado y elaborado por el solicitante.

Nota 2: De conformidad con el requerimiento del solicitante el valor de indemnización del terreno por constitución y/o imposición de servidumbre será del 100% del valor definido para el terreno.

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

9

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	3,64 m ✓ 82,10m ✓	LUIS ALBERTO REYES ARDILA Y OTRA (ÁREA REQUERIDA 2) (MJ 1-2) / LUIS ALBERTO REYES ARDILA Y OTRA (MJ 2-5) ✓
ORIENTE	9,01 m ✓	CAMINO- MARIA ROSA GUZMAN JIMENEZ (MJ 5-6) ✓
SUR	87,38 m ✓ 3,70 m ✓	LUIS ALBERTO REYES ARDILA Y OTRA (MJ 6-8) / LUIS ALBERTO REYES ARDILA Y OTRA (ÁREA REQUERIDA 1) (MJ 8-9) ✓
OCCIDENTE	6,93 m ✓	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI (MJ 9-1) ✓

Fuente: Ficha predial TCBG-6-887-S.

- 6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** La franja de servidumbre objeto de avalúo se accede por vía nacional Girardot – Bogotá. Esta vía se encuentra pavimentada en buen estado de conservación, con adecuada demarcación en pintura y señalización, la misma cuenta con dos calzadas en doble sentido cada una.
- 6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:** El área requerida no cuenta con acometidas de servicios públicos. (ver observaciones de la ficha predial TCBG-6-887-S)



- 6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja servidumbre objeto de avalúo presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 619,32 m² Correspondiente a suelos con unidad climática frío muy húmedo, con topografía plana, su uso actual es Comercial, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCION por concepto de RONDA HÍDRICA.

- 6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:** El área de servidumbre objeto de avalúo, no presenta construcciones principales.

- 6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** El área de servidumbre objeto de avalúo, no presenta construcciones principales.

- 6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** El área de servidumbre objeto de avalúo presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA
M1: Zona dura de pavimento asfáltico, el cual se encuentra en buen estado.	409,09	m ²
M2: Cerca en postes de madera con dos hilos de alambre de púas y teja de zinc galvanizada.	7,61	m
M3: Adecuación de terreno correspondiente a movimiento de tierras para camino de acceso vehicular con material agregado grueso en la parte superior.	18,88	m ²

10

Fuente: Ficha predial TCBG-6-887-S

- 6.10. CULTIVOS ESPECIES:** El área de servidumbre objeto de avalúo al momento de la visita presenta los siguientes cultivos y/o especies:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Árbol de Sangre de Drago	5	un
Croton sp. (DAP=0,40m aprox.)		
Pastos Naturales	191,35	m2

Fuente: Ficha predial TCBG-6-887-S



7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor del área de servidumbre descrita y de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1170 de 2015 y la Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método establecido en la Resolución 1092 del 2022 del IGAC para determinar el valor de la franja de servidumbre.

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

Es una técnica valuatoria, que busca establecer mediante la investigación de mercado, oferta y transacciones de inmuebles con similares características al que se avalúa, con el fin de calificar cada uno para así llegar al valor para constitución y/o imposición de servidumbre. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor para constitución y/o imposición de servidumbre.

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.

De conformidad con el artículo 20 de la Resolución 1092 de 2022 expedida por el IGAC, *"no se aplicará depreciación a las construcciones valoradas por cuanto el valor indemnizado debe ser suficiente para reconstruirlas al interior del mismo predio intervenido."*, razón por la cual no se deprecian las construcciones que se encuentran dentro de la franja de servidumbre objeto de avalúo.

11

Para la estimación del valor de las construcciones se tuvo en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 211.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad Fisiográfica 1

Estudio de mercado – Valor mínimo del municipio

Para determinar el valor base corresponde al mínimo valor por unidad de área de terrenos con características normativas de vocación de uso y explotación similares a las del inmueble objeto de servidumbre en el municipio, se encontraron las siguientes ofertas:



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-6-887-S

ESTUDIO DE MERCADO GRANADA							
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (m2)
1	3164207057	Zenaida Ruiz	Granada	Granada	\$ 455.000.000,00	7,0963	0
2	3174343302-3143023694	Olga Lucia Moya	Granada	Alto de las rosas	\$ 1.000.000.000,00	15,432	285
3	304 5325363 - 3028931727	Viva Grupo Inmobiliaria	Granada	San José	\$ 1.500.000.000,00	20,576	200

Estudio de mercado aplicable al inmueble

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo COMERCIAL y con afectación de protección por RONDA HÍDRICA, se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN								
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3002857695	Angel Salinas	Silvania	Santa Rita	Finca	\$ 260.000.000,00	1,000	60,00
2	3045325363	Grupo inmobiliaria	Granada	Carrizal	Finca	\$ 1.700.000.000,00	8,000	80,00
3	3243521406	Inmobiliaria	Silvania	Subia	Finca	\$ 610.000.000,00	2,560	0,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad Fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de la hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, encontrando lo siguiente:

Estudio de mercado – Valor mínimo del municipio

Para el valor base corresponde al mínimo valor por unidad de área de terrenos con características normativas de vocación de uso y explotación similares a las del inmueble objeto de servidumbre, bajo el régimen normativo RONDA HÍDRICA, se encontraron tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO GRANADA											
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
							ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m²)	VALOR / m²	VALOR TOTAL
1	3164207057	Zenaida Ruiz	Granada	Granada	\$ 455.000.000	\$ 432.250.000	7,0963	\$ 60.912.025	0,00	\$ -	\$ -
2	3174343302	Olga Lucia Moya	Granada	Alto de las rosas	\$ 1.000.000.000	\$ 980.000.000	15,432	\$ 54.824.391	285,00	\$ 470.000	\$ 133.950.000
3	304 5325363	Viva Grupo Inmobiliaria	Granada	San José	\$ 1.500.000.000	\$ 1.425.000.000	20,576	\$ 63.423.406	200,00	\$ 600.000	\$ 120.000.000
MEDIA ARITMETICA				\$ 59.719.940							
DESVIACION ESTÁNDAR				\$ 4.421.714,97	LIMITE SUPERIOR	\$ 64.141.655					
COEFICIENTE DE VARIACION				7,40%	LIMITE INFERIOR	\$ 55.298.225					

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

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



Estudio de mercado aplicable al inmueble

Para el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo Comercial y con afectación de protección por Ronda hídrica, se encontraron tres ofertas representativas en el sector, las cuales se presentan a continuación:

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

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

13

De conformidad con la Resolución 1092 del 2022 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi el 20 de Septiembre de 2022 "Por la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social" y su artículo No. 13, el cual hace referencia al cálculo del valor por unidad de área, de la indemnización con grado de afectación parcial, para infraestructura subterránea, se establece la siguiente relación matemática que conjuga los factores de liquidación para la servidumbre descrita anteriormente:

$$VSs = VB + (VC * ((FVp * 50\%) + (FCp * 50\%)))$$

Valor Base (VB): Corresponde al mínimo valor por unidad de área encontrado en todo el municipio para terrenos con características normativas de vocación de uso y explotación similares a las del inmueble objeto de servidumbre. Para determinar el valor de la hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontraron tres ofertas representativas en la zona, adoptando el valor por hectárea de terreno de \$55.298.225 correspondiente al límite inferior del estudio de mercado de conformidad con lo establecido en la metodología:



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-6-887-S

ESTUDIO DE MERCADO GRANADA											
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
							ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m²)	VALOR / m²	VALOR TOTAL
1	3164207057	Zenaida Ruiz	Granada	Granada	\$ 455.000.000	\$ 432.250.000	7,0963	\$ 60.912.025	0,00	\$ -	\$ -
2	3174343302	Olga Lucia Moya	Granada	Alto de las rosas	\$ 1.000.000.000	\$ 980.000.000	15,432	\$ 54.824.391	285,00	\$ 470.000	\$ 133.950.000
3	304 5325363	Viva Grupo Inmobiliaria	Granada	San José	\$ 1.500.000.000	\$ 1.425.000.000	20,576	\$ 63.423.406	200,00	\$ 600.000	\$ 120.000.000
MEDIA ARITMETICA					\$ 59.719.940						
DESVIACION ESTÁNDAR					\$ 4.421.714,97	LIMITE SUPERIOR		\$ 64.141.655			
COEFICIENTE DE VARIACION					7,40%	LIMITE INFERIOR		\$ 55.298.225			

Valor Comercial (VC): Corresponde al precio más probable por unidad de área por el cual se transaría el inmueble objeto de avalúo de servidumbre en un mercado donde comprador y vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas del bien. Para el predio al que pertenece la franja de servidumbre se obtuvo un valor por hectárea de terreno de \$200.092.708,54 correspondiente al límite superior del estudio de mercado realizado, teniendo en cuenta la ubicación y la topografía del predio objeto de avalúo, con respecto a las ofertas presentadas.

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m²)	VALOR / m²	VALOR TOTAL
1	3002857895	Angel Salinas	Sibania	Santa Rita	Finca	\$ 280.000.000	\$ 239.200.000	1,000	\$ 194.200.000	60,00	\$ 750.000	\$ 45.000.000
2	3045325363	Grupo Inmobiliaria	Granada	Camel	Finca	\$ 1.700.000.000	\$ 1.530.000.000	8,000	\$ 183.250.000	80,00	\$ 800.000	\$ 64.000.000
3	3243521406	Inmobiliaria	Sibania	Subia	Finca	\$ 610.000.000	\$ 549.000.000	2,560	\$ 198.828.125	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 192.092.708,33						
DESVIACION ESTÁNDAR						8.000.000,20	LÍMITE SUPERIOR		\$ 200.092.708,54			
COEFICIENTE DE VARIACION						4,16%	LÍMITE INFERIOR		\$ 184.092.708,13			

Factor según el valor potencial (FVp): Corresponde al coeficiente porcentual obtenido a partir de los puntajes de los rangos de valor potencial, que permite establecer la relación existente entre el tiempo de recuperación del suelo en función de sus condiciones agrológicas. El predio al que pertenece el área de servidumbre presenta zona de protección por ronda hídrica, al cual, de conformidad con la siguiente tabla es aplicable un Factor de Valor Potencial FVp de 99%.

14

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

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



Apreciación	Clase de Tierra	Valor Potencial (Vp)	Factor Valor Potencial FVp
Excelente productividad	1	85-100	1%
Excelente productividad	2	77-84	14%
Excelente productividad	3	70-76	22%
Muy Alta productividad	4	64-69	29%
Alta productividad	5	59-63	36%
Buena productividad	6	53-58	43%
Moderada productividad	7	47-52	50%
Mediana productividad	8	41-46	56%
Regular productividad	9	35-40	63%
Ligera productividad	10	27-34	72%
Baja productividad	11	19-26	80%
Improductiva	12	11-18	87%
Improductivas o suelos protegidos	13	<11	99%

Factor Corrección por Pendiente (FCp): Corresponde a un coeficiente porcentual determinado a partir de la correlación existente entre los intervalos de clasificación de la pendiente del terreno, permitiendo un ajuste a partir de la pendiente propia de la franja de servidumbre. El área objeto de servidumbre presenta Pendiente Moderadamente inclinada (b) y de conformidad con la siguiente tabla le corresponde un factor de corrección del 4%.

15

Clasificación	Simbología	Rango % Pendiente	Factor Corrección por Pendiente (FCp)
Plana	a	Inferior a 3	1%
Ligeramente Inclinada	b	3-7	4%
Moderadamente Inclinada	c	7-12	8%
Fuertemente Inclinada	d	12-25	17%
Ligeramente Escarpada	e	25-50	36%
Moderadamente Escarpada	f	50-75	63%
Fuertemente Escarpada	g	>75	100%

Una vez aplicados los factores correspondientes al área de servidumbre y aplicada la fórmula del cálculo de valor para la franja de terreno objeto de estudio, se obtiene un valor de \$ 158.345.969,90.

$$VSs = \$55.298.225 + (\$ 200.092.708,54 * ((0,99 * 50\%) + (0,04 * 50\%)))$$

$$VSs = \$55.298.225 + (\$ 200.092.708,54 * ((0,495) + (0,02)))$$

$$VSs = \$55.298.225 + (\$ 200.092.708,54 * (0,515))$$

$$VSs = \$ 158.345.969,90$$



Teniendo en cuenta lo anterior, se adopta un valor para la servidumbre por hectárea de terreno de:

Valor adoptado Ha U.F.1	\$ 158.345.969,90
--------------------------------	--------------------------

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Valor base

Oferta 1: Lote en Granada Cundinamarca, con energía y pastos naturales. El predio cuenta con dos áreas, una con 1,2409 hectáreas y otra con 5,8554 hectáreas dando un total de predio de 7,0963 hectáreas.

Oferta 2: Finca con un área de 15,432 Hectáreas de terreno, cuenta con un área construida de 285 metros cuadrados, cercada en todos sus linderos con cerca de 4 cuerdas, la mayor parte y cerca viva el resto. Potreros de pastos y cultivables. Tiene una casa de habitación estilo chalet suizo, de 2 plantas, con 2 alcobas, sala-comedor, cocina, 1 baño, y bodega en la 1ra planta, sala de estar en la segunda planta. La finca esta ubicada en la parte alta del municipio de Granada aproximadamente a 5 minutos de la vía principal en el costado izquierdo a 1 km después del peaje de Chusaca.

16

Oferta 3: Finca ubicada en Granada a 10 minutos de la vía panamericana. Cuenta con un área privada de 20,576 Hectáreas. Cuenta con una casa principal la cual consta de sala, comedor amplio, cocina a gas, sala de estar, 3 habitaciones una de ellas la habitación principal con baño privado, 2 baños, depósito más casa de Mayordomo. Adicional la finca cuenta con establo adoquinado con 14 corrales individuales, ordeñadero, corral para gallinas, corral para cerdos, corral para conejos, excelentes agua más 3 yacimientos de aguas.

Unidad Fisiográfica 1

Valor comercial

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



PREDIO TCBG-6-887-S

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

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

10.3. EJERCICIO RESIDUAL

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

10.4. SERVIDUMBRES

De conformidad con el Folio de Matricula No. 051-10476 y con lo constatado en la inspección, en el inmueble al que pertenece el área de servidumbre no recaen otras servidumbres, cesiones ni afectaciones.

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

De acuerdo a observaciones de la ficha predial TCBG-6-887-S, de conformidad con el Capítulo V. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL del Acuerdo 009 del 9 de junio de 2023 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE GRANADA-CUNDINAMARCA" Artículos 14 y mapa CR-04 USOS DEL SUELO RURAL, se determina un área de 619,32 m² en Ronda Hídrica, toda vez que en el predio se identifica un drenaje subterráneo, el cual pasa por la obra hidráulica existente, objeto de esta constitución de servidumbre

17

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

De conformidad con el artículo 20 de la Resolución 1092 de 2022 expedida por el IGAC, *"no se aplicará depreciación a las construcciones valoradas por cuanto el valor indemnizado debe ser suficiente para reconstruirlas al interior del mismo predio intervenido."*, razón por la cual no se deprecian las construcciones que se encuentran dentro de la franja de servidumbre objeto de avalúo.

Para la estimación del valor de las construcciones se tuvo en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 211, los cuales se describen a continuación:



PREDIO TCBG-6-887-S

M1	M1: Zona dura de pavimento asfáltico , el cual se encuentra en buen estado.	\$ 91.600,00	m2
M2	M2: Cerca en postes de madera con dos hilos de alambre de púas y teja de zinc galvanizada.	\$ 90.400,00	m
M3	M3: Adecuación de terreno correspondiente a movimiento de tierras para camino de acceso vehicular con material agregado grueso en la parte superior.	\$ 45.300,00	m2

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Árbol de Sangre de Drago Croton sp. (DAP=0,40m aprox.)	5	un	\$68.278
Pastos Naturales	191,35	M2	\$288

Nota: Se utiliza el valor de la especie "Drago" como nombre común de la especie "Árbol de sangre de Drago Croton sp".

Fuente: Estudio realizado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá 2024.



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El área de servidumbre presenta una ubicación sobre la vía nacional Girardot - Bogotá, vía en buen estado de conservación y mantenimiento, dicha area sera destinada para la obra hidraulica OHT 139.
- El área de servidumbre está ubicada en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial.
- El área de servidumbre presenta una topografía definida como plana (0-7%), con grado de afectacion parcial para infraestructura subterránea conforme a la resolución 1092 del 2022.
- El inmueble al que pertenece el área de servidumbre no recae otras servidumbres, cesiones ni afectaciones de acuerdo con observaciones de la ficha predial TCBG-6-887-S.
- El área de servidumbre objeto de avalúo determina un área de 619,32 m² en Ronda Hídrica.
- De acuerdo con 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.

19



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-887-S

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,061932	\$ 158.345.969,90	\$ 9.806.683
TOTAL TERRENO				\$ 9.806.683
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	409,09	\$ 91.600	\$ 37.472.644
M2	m	7,61	\$ 90.400	\$ 687.944
M3	m2	18,88	\$ 45.300	\$ 855.264
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 39.015.852
CULTIVOS Y ESPECIES				
Arbol de Sangre de Drago Croton sp.	un	5	\$ 68.278	\$ 341.390
Pastos Naturales	m2	191,35	\$ 288	\$ 55.109
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 396.499
TOTAL AVALÚO				\$ 49.219.034

TOTAL AVALÚO: CUARENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$49.219.034,00)

Bogotá, D.C., 18 de septiembre de 2024.

Cordialmente


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537



20

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



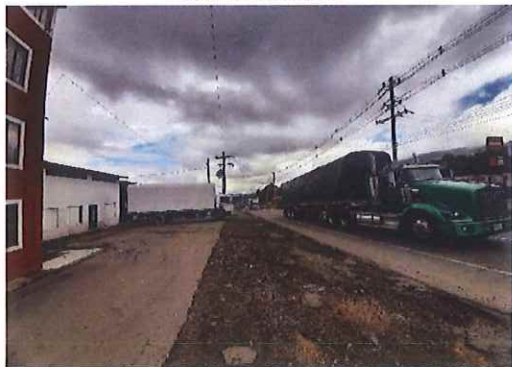
PREDIO TCBG-6-887-S

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO



ENTORNO





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-887-S

CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



M3



22

CULTIVOS Y ESPECIES

PASTOS NATURALES - ÁRBOL DE SANGRE DE DRAGO CROTON SP.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-6-887-S

15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO	
VERSIÓN 1.0	CÓDIGO: MINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021
		PÁGINA 1 DE 1

LA SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE GRANADA CUNDINAMARCA

CERTIFICA

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

CENTRO POBLADO – COMERCIAL – ESPACIO PÚBLICO SUELO SUBURBANO INDUSTRIAL

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:	EL VERGEL
CEDULA CATASTRAL:	00-00-0002-0320-000
MATRICULA INMOBILIARIA:	
EOT VIGENTE:	Acuerdo 009 de 2023
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL: ●
SUELO RURAL:	CATEGORÍA DEL SUELO RURAL: CATEGORÍA DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL: CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO: CENTRO POBLADO LA VEINTIDOS

2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO



VEREDA LA VEINTIDÓS

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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

23

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

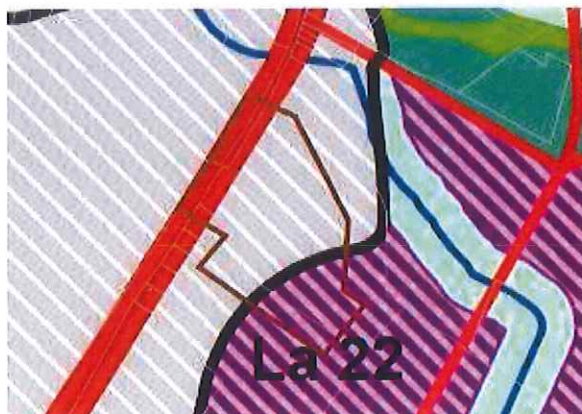
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-887-S

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 Jorge Alberto Sierra Padilla / Nov. 2010 - 2011
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MINF-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

24

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca

Teléfonos 3208418587

www.granada-cundinamarca.gov.co

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-6-887-S

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



	Estructura Ecológica Principal		Sectores normalivos
	Espacio Público Duro		Sector Consolidado
	Zona verde		Sector a consolidar

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, localizadas 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

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

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-887-S

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

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 señalados 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 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 periodos 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, cigañería, panaderías, confiterías, lácteos, carnes y pescado, sazonamientos, rancho droguerías, papelerías,
------------------	---

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-6-887-S

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 <i>Jorge Alberto Sierra Padilla / (Nº de): 300 000</i>
VERSION: 1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 1 DE 1

COMPATIBLE	librerías y misceláneas, fruterías, servicios alimentarios (restaurantes y comidas rápidas), peluquerías DOTACIONAL Educativo, cultura, deportivos y recreativos
CONDICIONADO	COMERCIO Y SERVICIOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS prestación de servicios profesionales especializados, venta de bienes (baldado, accesorios, artículos deportivos, artículos para el hogar, almacenes de muebles y electrodomésticos o repuestos, cacharrerías, ópticas, jugueterías, economías, producción y venta de artesanías, textiles al detal, de telas, paños y de cortinas sastrerías, lavanderías, rematadoras y tintorerías, servicios financieros, estacionamientos en superficie o edificaciones especializadas DOTACIONAL bienestar social, servicios de administración pública, estacionamientos complementarios a los equipamientos, parques, plazas, piscinas, senderos recreativos y ascensoriales
PROHIBIDO	COMERCIO Y SERVICIOS Servicios de alto impacto, venta de maquinaria pesada, cementerías, talleres de metalmecánica y carpintería, servicios de taller y reparación de vehículos automotores. Los demás usos diferentes a los enunciados como principales, compatibles y condicionados

Especificación	ASIGNACIÓN	ESTADONAMINATORIA
ALTA MANZANA (PISO)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (%)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (%)
Ejemplo: Manzana 1	0.2	Reservado del Índice de ocupación y altura

SECTOR A CONSOLIDAR 1, 3, 4, 5, 7, 9.

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 60 m ² (donde se asegura 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, platerías, marroqueterías, fontanerías) Servicios turísticos ecoturismo (parqueaderos DOTACIONAL Estadios, Coliseos cubiertos, 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.I. 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, Mermelerías, Carpintería metálica y de madera, Servicio al automóvil/motocicletas Discotecas, Tabernas Campos de tifo
PROHIBIDO	Los demás usos diferentes a los enunciados como principales, compatibles y condicionados

Especificación	ASIGNACIÓN	ESTADONAMINATORIA
ALTA MANZANA (PISO)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (%)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (%)
Ejemplo: Manzana 1	0.1	Reservado del Índice de ocupación y altura

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 Ante jardín Se tomará como referente la línea de construcción predominante en cada manzana, previendo los correctos empujes a construcciones vecinas

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28 • Granada - C/marca
Teléfonos 3208418837
www.granada-cundinamarca.gov.co

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-887-S

 VERSIÓN: 1.0	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO CÓDIGO: MINF-CR-24	 Jorge Mario Soto Pulido / Abril 2021-2027 FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021 PAGINA 1 DE 1
---	---	--

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.

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 piso 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 carga y descarga 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 vigentes 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 2016 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 dispuesto 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.

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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

28

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

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



	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO	 <i>Jorge Mario Sierra Padilla (Marzo 2011 - 2021)</i>
VERSION: 1.0	CÓDIGO: MINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021
		PAGINA 1 DE 1

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

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

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

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

29

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

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

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

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

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

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-6-887-S

 VERSIÓN: 1.0	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO CÓDIGO: MINF-CR-DA FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	 Jorge Alberto Sierra Padilla / Agosto 2021 - 2023 PÁGINA 1 DE 1
---	--	---

general.

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

PRINCIPAL	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
COMPATIBLE	Recreación pasiva y contemplativa.
CONDICIONADO	Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desague de instalaciones de acultultura y extracción de material de arrastre.
PROHIBIDO	Usos agropecuarios, industriales, urbanos y sub urbanos, lotes 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 1999 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 I. SUELO SUBURBANO

Artículo 68. Umbral Máximo de Suburbanización – UMS

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

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

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-6-887-S

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

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

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

$$UMS = \frac{6032,95 - 5500,17}{6070,46} \cdot 100 = 8,70\%$$

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

Artículo 69. Unidad Mínima de Actuación - UMA

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

1. En ningún caso, la extensión de la Unidad Mínima de Actuación (UMA) podrá ser inferior a dos (2) hectáreas, para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano.

2. Toda parcelación contará con accesibilidad vial de tal forma que quede directamente vinculada al sistema vial existente, tal y como se establece en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique adicione o sustituya, respetando los planes viales y contribuyendo a la construcción de la red vial rural. Cumpliendo con la debida dotación de servicios públicos básicos y con las exigencias señaladas en las normas de superior jerarquía, en cuanto a la preservación de la cobertura forestal, retiro a nacimientos y corrientes de agua y demás disposiciones relacionadas con la protección del medio ambiente.

Artículo 72. Usos y normas volumétricas para el suelo suburbano industrial

El área de actividad industrial según la definición del Decreto 3600 de 2007 modificado por el Decreto 4066 de 2008 y compilado en el Decreto 1077 de 2015, es la zona rural suburbana y rural no suburbana del territorio municipal o distrital en las cuales se permite la parcelación del suelo para la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, almacenamiento, bodegaje y manipulación de materias destinadas a producir bienes o productos materiales. Se excluye de esta definición las actividades relacionadas con la explotación de recursos naturales y el desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuatúristicos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.

El suelo suburbano industrial se desarrolla sobre la vía 40 de primer orden que conecta Bogotá - Girardot, este puede ser objeto de desarrollos con restricción de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con los establecido en el Acuerdo CAR 16 de 1998, el Decreto 3600 de 2007 compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas que los modifiquen, adicionen o deroguen.

El desarrollo de estas zonas busca consolidar un espacio óptimo para la localización de actividades empresariales y productivas ligadas a la innovación y la tecnología, promoviendo la consolidación de la industria ecoeficiente vinculadas con la región.

El suelo suburbano industrial se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos han sido específicamente delimitadas en el mapa CG-09 "Categorías de desarrollo restringido" que hace parte integral del presente Plan, y solo se autorizarán bajo alguna de las siguientes modalidades y usos.

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca
Teléfonos 3268418887
www.granada-cundinamarca.gov.co

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

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



	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO	 Jorge Alberto Sem Pabla / Noviembre 2001 - 2011
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021
		PÁGINA 1 DE 1

contemplando las normas correspondientes:

1. La unidad mínima de actuación para usos industriales.
2. Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales.

REGIMEN DE USOS DEL SUELO SUBURBANO INDUSTRIAL	
TIPO DE USO	
Principal	Industrias con procesos en seco que no generan impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia.
Compatible	Industrias y actividades que generan mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia.
Condicionado	Industrias y actividades que generan impactos ambientales que puedan ser mitigados y controlados.
Prohibido	Vivienda, suburbano, parcelaciones rurales y centros vacacionales. Los demás usos diferentes a los enunciados como principales, compatibles o condicionados.

La clasificación a la cual hace referencia el parágrafo del artículo 14 del Decreto 3600 de 2007, se precisará de acuerdo con la clasificación establecida por la Corporación Ambiental en el numeral 6.7. **Áreas de actividades industriales** correspondientes al Acuerdo CAR 16 de 1998, 'Por el cual se expiden determinantes ambientales para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial municipal', en correspondencia con las normas y directrices establecidas en el Decreto Nacional 1076 de 2015, Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Nacional 4741 de 2005.

MODALIDAD UNIDAD MINIMA DE ACTUACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES	
INTENSIDAD DE USO - OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD	
ÁREA MINIMA DEL LOTE (M²)	2 hectáreas.
REFORESTACIÓN	70% para protección con especies nativas.
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (I.O.)	30%.
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (I.C.)	2.5.
ALTURA MÁXIMA (PISOS)	3 PISOS.
FRENTE MÍNIMO	Igual o mayor a 20 metros.
ASLAMIENTO LATERAL MÍNIMO	10 metros.
ASLAMIENTO POSTERIOR MÍNIMO	15 metros.
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	1 x cada 120 metros de área construida.
ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	1 x cada 300 metros de área construida.
CARGA Y DESCARGUE	1 x cada 180 metros de área construida.

MODALIDAD PARQUES, AGRUPACIONES O CONJUNTOS INDUSTRIALES	
INTENSIDAD DE USO - OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD	
ÁREA MINIMA DEL LOTE (M²)	6 hectáreas.
REFORESTACIÓN	50% para protección con especies nativas.
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (I.O.)	50%.
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (I.C.)	2.5.
ALTURA MÁXIMA (PISOS)	4 PISOS.
FRENTE MÍNIMO	Igual o mayor a 20 metros.
ASLAMIENTO LATERAL MÍNIMO	10 metros.
ASLAMIENTO POSTERIOR MÍNIMO	10 metros.
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	1 x cada 120 metros de área construida.
ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	1 x cada 300 metros de área construida.
CARGA Y DESCARGUE	1 x cada 180 metros de área construida.

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-6-887-S

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 Ing. Alberto Sierra Padilla / Mod. 300 / 200
VERSIÓN: 1.0	CÓDIGO: MINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 1 DE 1

CONDICIONES	
Fajas de retiro obligatorio o áreas de exclusión	En correspondencia, con el artículo 2 de la Ley 1228 de 2008 reglamentada parcialmente por el Decreto 4550 de 2009 y la Ley 1682 de 2013, se considera para carreteras de primer orden una faja de retiro obligatorio de sesenta (60.00) metros, de los cuales se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía, es decir treinta (30.00) metros.
Franja de aislamiento	Minima 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 empujizada.
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 suelo suburbano industrial se encuentran señaladas en los mapas CG-09 "Categorías de desarrollo restringido" y CR-04 "Usos del Suelo Rural", y en el Anexo No. 01 "Cartera de coordenadas", que hacen parte integral del presente Acuerdo.

Parágrafo 2. En cumplimiento del Decreto 4066 de 2008 los propietarios quedan obligados a realizar la cesión obligatoria para espacio público y equipamientos comunales, establecido para el desarrollo del suelo suburbano industrial, 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. El pago de la cesión obligatoria deberá consignarse en el Fondo Municipal de Espacio Público y Equipamientos.

Parágrafo 3. De conformidad con el Decreto 4066 de 2008 las actividades que se desarrollan al interior de las unidades mínimas de actuación o de los parques, agrupaciones o conjuntos industriales deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos.

Parágrafo 4. Dentro del índice de ocupación (I.O) se computarán las superficies de terreno que pueden ser ocupadas por construcciones y otras superficies duras, como áreas complementarias, estacionamientos, áreas de circulación y otras duras no cubiertas por vegetación.

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

Parágrafo 6. Garantizar el control ambiental de los impactos sobre áreas destinadas a otros usos, especialmente urbanos, suburbanos, parcelaciones rurales y agropecuarios, en términos de emisiones atmosféricas, de ruido y disposición de residuos líquidos y sólidos.

Parágrafo 7. Se deberá dar cumplimiento al anexo No. 10 Metodología para la clasificación de la industria, que hace parte integral del presente acuerdo.

33

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-6-887-S

	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO		 Jorge Alberto Soto Padilla (Abril 2001 - 2003)
VERSIÓN 1.0	CÓDIGO: MINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PÁGINA 1 DE 1

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

34

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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

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

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



15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
TCBG 6-887-S									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	M1: Zona dura de pavimento asfáltico, el cual se encuentra en buen estado.	Localización, trazado y replanteo	m2	\$ 2.008,00	409,09	\$ 821.452,72	\$ 37.462.253,85	\$ 91.574,60	m2
		Excavación mecánica	m3	\$ 37.345,00	40,91	\$ 1.527.783,95			
		Calzada en asfalto (incluye base y subbase)	m2	\$ 82.902,00	409,09	\$ 33.914.279,18			
		Mano de obra	Hc	\$ 28.539,00	42,00	\$ 1.199.638,00			
		Total costo directo				\$ 37.462.253,85			
		Total Construcción			409,09	\$ 91.574,60			
M2	M2: Cerca en postes de madera con dos hilos de alambre de púas y teja de zinc galvanizada.	Localización, trazado y replanteo	m2	\$ 2.008,00	1,57	\$ 3.052,16	\$ 687.943,40	\$ 90.393,93	m
		Excavación manual	m3	\$ 28.824,39	0,28	\$ 8.070,83			
		Cerco 8x8cmx2,9m-Ordinario	un	\$ 23.572,00	5,00	\$ 117.660,00			
		Alambre de púas (400m) cal 16.5	m	\$ 460,00	15,22	\$ 7.305,60			
		Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	\$ 57.490,00	7,61	\$ 437.498,90			
		Mano de obra	Hc	\$ 28.539,00	4,00	\$ 114.156,00			
		Total costo directo				\$ 687.943,40			
		Total Construcción			7,61	\$ 90.393,93			
M3	M3: Adecuación de terreno correspondiente a movimiento de tierras para camino de acceso vehicular con material agregado grueso en la parte superior.	Localización, trazado y replanteo	m2	\$ 2.008,00	18,89	\$ 37.911,04	\$ 654.432,34	\$ 45.255,95	m2
		Excavación mecánica	m3	\$ 37.345,00	5,66	\$ 211.372,70			
		Base B-600 IDU 95	m3	\$ 46.410,00	5,66	\$ 262.660,60			
		Mano de obra	Hc	\$ 28.539,00	12,00	\$ 342.468,00			
		Total costo directo				\$ 854.432,34			
		Total Construcción			18,89	\$ 45.255,95			

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Fuente: Construdata 211

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)
DRAGO	\$ 17.069	\$ 68.278	\$ 136.556	\$ 170.695

35

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 288

Fuente: Estudio realizado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá 2024.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-6-887-S

15.5. PRESUPUESTO TRASLADO DE SERVICIOS PÚBLICOS

15.6. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CONSIDERACIONES

- De conformidad con el instructivo para avalúos ANI expedido en el año 2022, el valor de Notariado y Registro para constitución de servidumbre, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- Se hizo entrega de la documentación para el cálculo de daño emergente y lucro cesante, pero para efectos del presente avalúo comercial corporativo no se liquidará, toda vez que se liquidan en el informe valuatorio correspondiente al predio TCBG-6-887.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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	\$ 0	
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	
DAÑO EMERGENTE	\$ 0	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE	\$ 0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 0	
SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 18 de septiembre del 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico.		

36

Bogotá, D.C., 18 de septiembre de 2024.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242138



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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-887-S

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-6-887-S**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 18 de septiembre de 2024, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 681F2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	VALOR
1	TCBG-6-887-S	\$ 49.219.034,00

37

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-6-887-S

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

38

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

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

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

**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 – COMERCIAL – ESPACIO PÚBLICO
SUELO SUBURBANO INDUSTRIAL**

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:	EL VERGEL
CEDULA CATASTRAL:	00-00-0002-0320-000
MATRICULA INMOBILIARIA:	
EOT VIGENTE:	Acuerdo 009 de 2023
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL: ●
SUELO RURAL:	CATEGORÍA DEL SUELO RURAL:
	CATEGORÍA DE PROTECCIÓN EN SUELO RURAL:
	CATEGORÍA DE DESARROLLO RESTRINGIDO:
	CENTRO POBLADO LA VEINTIDOS

2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO



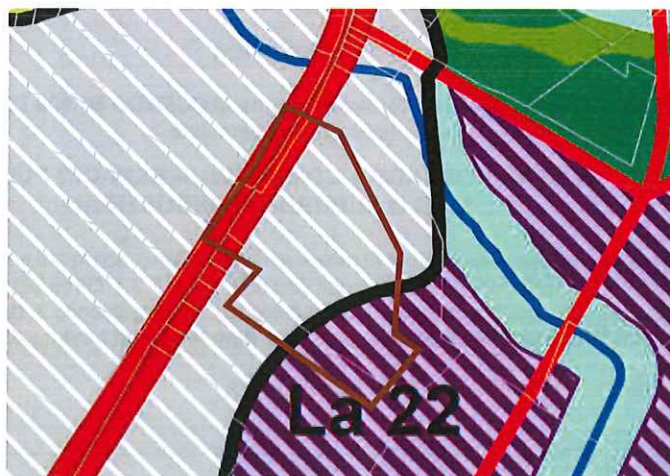
VEREDA LA VEINTIDÓS

“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”

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

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

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 3208418887
www.granada-cundinamarca.gov.co

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



Estructura Ecológica Principal

Espacio Público Duro

Zona verde

Sectores normativos

Sector Consolidado

Sector a consolidar

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

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

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

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 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 periodos 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, cigarrería, panaderías, confiterías, lácteos, carnes y pescado, salsamentarias, rancho droguerías, papelerías,
------------------	--

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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

	librerías y misceláneas, fruterías, servicios alimentarios (restaurantes y comidas rápidas), peluquerías
COMPATIBLE	DOTACIONAL Educativo, cultura, deportivos y recreativos 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 ecoturismo producción y venta de artesanías, textiles al detal, de telas, paños y de cortinas sastrerías, lavanderías, remontadoras 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
CONDICIONADO	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: cementerio, 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 pesada, cementeras, talleres de metalmecánica y carpintería, servicios de taller y reparación de vehículos automotrices Los demás usos diferentes a los enunciados como principales, compatibles y condicionados.

EDIFICABILIDAD			AISLAMIENTOS				ESTACIONAMIENTOS		
ALTURA MÁXIMA (PISOS)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (I.O.)	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (I.C.)	ANTEJARDÍN (METROS)	AISLAMIENTO POSTERIOR	AISLAMIENTO LATERAL	FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	FONDO MÍNIMO DEL LOTE	PRIVADOS	VISITANTES
3 pisos más alto. Nota 4.	0.7	Resultado del índice de ocupación y la altura	Nota 2.	3 metros	Nota 1.	8 metros	20 metros	1 x cada 5 viviendas. Nota 3.	1 x cada 50 m2 construcciones de comercio. Nota 3.

SECTOR A CONSOLIDAR

1, 3, 4, 5, 7, 9.

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 60 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, Coliseos cubiertos, 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 I 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, Marmolerías, Carpintería metálica y de madera, Servicio al automóvil/motocicletas Discotecas, Tabernas Campos de tejo
PROHIBIDO	Los demás usos diferentes a los enunciados como principales, compatibles y condicionados

SECTORES A CONSOLIDAR 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9									
Desarrollos mediante licencias de urbanismo y/o construcción, aplicables a sectores o censales no desarrollados localizados AL INTERIOR DEL PERÍMETRO DEL CENTRO POBLADO.	EDIFICABILIDAD			AISLAMIENTOS				ESTACIONAMIENTOS	
	ALTURA MÁXIMA (PISOS)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (I.O.)	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (I.C.)	ANTEJARDÍN (METROS)	AISLAMIENTO POSTERIOR	AISLAMIENTO LATERAL	FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	FONDO MÍNIMO DEL LOTE	PRIVADOS
	3 pisos más alto. Nota 4.	0.7	Resultado del índice de ocupación y la altura	Nota 2.	3/3 de la altura total	Nota 1.	20 metros Nota 12.	25 metros Nota 12.	1 x cada 5 viviendas. Nota 3.

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

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

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.

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 piso 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 adelantarse obras de insonorización que garanticen 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 vigentes 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 JERARQUÍA.

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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

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

general.

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

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

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

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

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

CATEGORÍA EN SUELO RURAL: CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO

SUBSECCIÓN I. SUELO SUBURBANO

Artículo 68. Umbral Máximo de Suburbanización – UMS

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

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

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

www.granada-cundinamarca.gov.co

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

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

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

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

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

Artículo 69. Unidad Mínima de Actuación - UMA

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

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

Artículo 72. Usos y normas volumétricas para el suelo suburbano industrial

El área de actividad industrial según la definición del Decreto 3600 de 2007 modificado por el Decreto 4066 de 2008 y compilado en el Decreto 1077 de 2015, es la zona rural suburbana y rural no suburbana del territorio municipal o distrital en las cuales se permite la parcelación del suelo para la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, almacenamiento, bodegaje y manipulación de materias destinadas a producir bienes o productos materiales. Se excluye se esta definición las actividades relacionadas con la explotación de recursos naturales y el desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuaturísticos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.

El suelo suburbano industrial se desarrolla sobre la vía 40 de primer orden que conecta Bogotá - Girardot, este puede ser objeto de desarrollos con restricción de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con los establecido en el Acuerdo CAR 16 de 1998, el Decreto 3600 de 2007 compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas que los modifiquen, adicionen o deroguen.

El desarrollo de estas zonas busca consolidar un espacio óptimo para la localización de actividades empresariales y productivas ligadas a la innovación y la tecnología, promoviendo la consolidación de la industria ecoeficiente vinculadas con la región.

El suelo suburbano industrial se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos han sido específicamente delimitadas en el mapa CG-09 "Categorías de desarrollo restringido" que hace parte integran del presente Plan, y solo se autorizarán bajo alguna de las siguientes modalidades y usos,

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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

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

contemplando las normas correspondientes:

1. La unidad mínima de actuación para usos industriales.
2. Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales.

RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO SUBURBANO INDUSTRIAL	
TIPO DE USO	
Principal	Industrias con procesos en seco que no generan impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia.
Compatible	Industrias y actividades que generan mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia.
Condicionado	Industrias y actividades que generan impactos ambientales que puedan ser mitigados y controlados.
Prohibido	Vivienda, suburbano, parcelaciones rurales y centros vacacionales. Los demás usos diferentes a los enunciados como principales, compatibles o condicionados.
La clasificación a la cual hace referencia el párrafo del artículo 14 del Decreto 3600 de 2007, se precisará de acuerdo con la clasificación establecida por la Corporación Ambiental en el numeral 5.7. Áreas de actividades industriales correspondientes al Acuerdo CAR 16 de 1998, "Por el cual se expiden determinantes ambientales para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial municipal", en correspondencia con las normas y directrices establecidas en el Decreto Nacional 1076 de 2015, Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Nacional 4741 de 2005.	

MODALIDAD UNIDAD MINIMA DE ACTUACION PARA USOS INDUSTRIALES	
INTENSIDAD DE USO – OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD	
ÁREA MINIMA DEL LOTE (M²)	2 hectáreas.
REFORESTACIÓN	70% para protección con especies nativas.
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (I.O.)	30%.
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (I.C.)	2.5.
ALTURA MÁXIMA (PISOS)	3 PISOS.
FRENTE MÍNIMO	Igual o mayor a 20 metros.
AISLAMIENTO LATERAL MÍNIMO	10 metros.
AISLAMIENTO POSTERIOR MÍNIMO	15 metros.
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	1 x cada 120 metros de área construida.
ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	1 x cada 300 metros de área construida.
CARGA Y DESCARGUE	1 x cada 180 metros de área construida.

MODALIDAD PARQUES, AGRUPACIONES O CONJUNTOS INDUSTRIALES	
INTENSIDAD DE USO – OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD	
ÁREA MINIMA DEL LOTE (M²)	6 hectáreas
REFORESTACIÓN	50% para protección con especies nativas.
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (I.O.)	50%.
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (I.C.)	2.5.
ALTURA MÁXIMA (PISOS)	4 PISOS.
FRENTE MÍNIMO	Igual o mayor a 20 metros.
AISLAMIENTO LATERAL MÍNIMO	10 metros.
AISLAMIENTO POSTERIOR MÍNIMO	10 metros.
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	1 x cada 120 metros de área construida.
ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	1 x cada 300 metros de área construida.
CARGA Y DESCARGUE	1 x cada 180 metros de área construida.

“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”

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

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

CONDICIONES		
Fajas de retiro obligatorio o áreas de exclusión	En correspondencia, con el artículo 2 de la Ley 1228 de 2008 reglamentado parcialmente por el Decreto 4550 de 2009 y la Ley 1682 de 2013, se considera para carreteras de primer orden una faja de retiro obligatorio de sesenta (60.00) metros, de los cuales se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía, es decir treinta (30.00) metros.	
Franja de aislamiento	Mínima de cinco (5) metros, contados a partir del borde exterior de la vía y ejes complementarios.	Deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el presente Acuerdo y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empradizada.
Calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios	Para permitir el acceso a los predios, se debe respetar como mínimo el ancho mínimo de ocho (8) metros contados a partir de la franja mínima de aislamiento	
Accesos y salidas de las calzadas de desaceleración	Ubicación mínima cada quinientos (500) metros	
Desarrollo por parcelación o construcción	Deberá quedar vinculado al sistema vial público, cumpliendo con la sección mínima estipulada en la jerarquía vial.	
Áreas de maniobra para vehículos de carga y cuotas de estacionamientos	Las áreas destinadas al correcto funcionamiento del uso en el corredor, las cuotas de estacionamientos, incluidas las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación.	

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

Parágrafo 2. En cumplimiento del Decreto 4066 de 2008 los propietarios quedan obligados a realizar la cesión obligatoria para espacio público y equipamientos comunales, establecido para el desarrollo del suelo suburbano industrial, 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. El pago de la cesión obligatoria deberá consignarse en el Fondo Municipal de Espacio Público y Equipamientos.

Parágrafo 3. De conformidad con el Decreto 4066 de 2008 las actividades que se desarrollen al interior de las unidades mínimas de actuación o de los parques, agrupaciones o conjuntos industriales deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos.

Parágrafo 4. Dentro del índice de ocupación (I.O) se computarán las superficies de terreno que pueden ser ocupadas por construcciones y otras superficies duras, como áreas complementarias, estacionamientos, áreas de circulación y otras duras no cubiertas por vegetación.

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

Parágrafo 6. Garantizar el control ambiental de los impactos sobre áreas destinadas a otros usos, especialmente urbanos, suburbanos, parcelaciones rurales y agropecuarios, en términos de emisiones atmosféricas, de ruido y disposición de residuos líquidos y sólidos.

Parágrafo 7. Se deberá dar cumplimiento al anexo No. 10 Metodología para la clasificación de la industria, que hace parte integral del presente acuerdo.

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

4. AMENAZAS Y RIESGOS

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

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

5. NORMAS GENERALES

5.1. Normas específicas: Acuerdo 009 de 2023

5.2. Normas generales: Decreto Único,Reglamentario 1077 de 2015

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

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

La presente se expide, a solicitud del interesado, a los **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

Elaboro: Dayann López-Aux. Administrativo

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

"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

www.granada-cundinamarca.gov.co



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	CÓDIGO	GCSP-F-185
FORMATO	FICHA PREDIAL	VERSIÓN	001
		FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA	BOGOTÁ - GIRARDOT	UNIDAD FUNCIONAL	6
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016			
PREDIO No.	TCBG-6-887-S			
ABSC. INICIAL	K017+834,77			
ABSC. FINAL	K017+841,60			
SECTOR O TRAMO	PUENTE RÍO BLANCO - GRANADA			
MARGEN LONGITUD Efectiva	Derecha 6,83			

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CEDULA	DIRECCION / EMAIL	DIRECCION DEL PREDIO	COLINDANTES
LUIS ALBERTO REYES ARDILA Y OTRA	17.163.398	3156481289	EL VERGEL	LUIS ALBERTO REYES ARDILA Y OTRA (ÁREA REQUERIDA 2) (MJ 1-2) / LUIS ALBERTO REYES ARDILA Y OTRA (MJ 2-5) / LUIS ALBERTO REYES ARDILA Y OTRA (ÁREA REQUERIDA 1) (MJ 8-9) / CAMINO- MARIA ROSA GUZMAN JIMENEZ (MJ 5-6) / AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI (MJ 9-1)
				MATRICULA INMOBILIARIA 051-10476
				CEDULA CATASTRAL 253120000000000002032000000000

VEREDA/BARRIO:	LA VEINTIDÓS	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	GRANADA			NORTE	3,64 / 82,10	LUIS ALBERTO REYES ARDILA Y OTRA (ÁREA REQUERIDA 2) (MJ 1-2) / LUIS ALBERTO REYES ARDILA Y OTRA (MJ 2-5) / LUIS ALBERTO REYES ARDILA Y OTRA (ÁREA REQUERIDA 1) (MJ 8-9) / CAMINO- MARIA ROSA GUZMAN JIMENEZ (MJ 5-6) / AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI (MJ 9-1)
DPTO:	CUNDINAMARCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	COMERCIAL	SUR	87,38 / 3,70	
Predio requerido para:	CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	ORIENTE	9,01	
				OCCIDENTE	6,93	

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	ITEM	N/A		
Árbol de Sangre de Drago Croton sp. (DAP=0,40m aprox.)	5,00	UN	1			m2
Pastos Naturales	191,35	M2	2			m
			3			m2
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS						
1 M1: Zona dura de pavimento asfáltico, el cual se encuentra en buen estado.						
2 M2: Cerca en postes de madera con dos hilos de alambre de púas y teja de zinc galvanizada.						
3 M3: Adecuación de terreno correspondiente a movimiento de tierras para camino de acceso vehicular con material agregado grueso en la parte superior.						
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?						
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?						
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?						
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?						
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?						

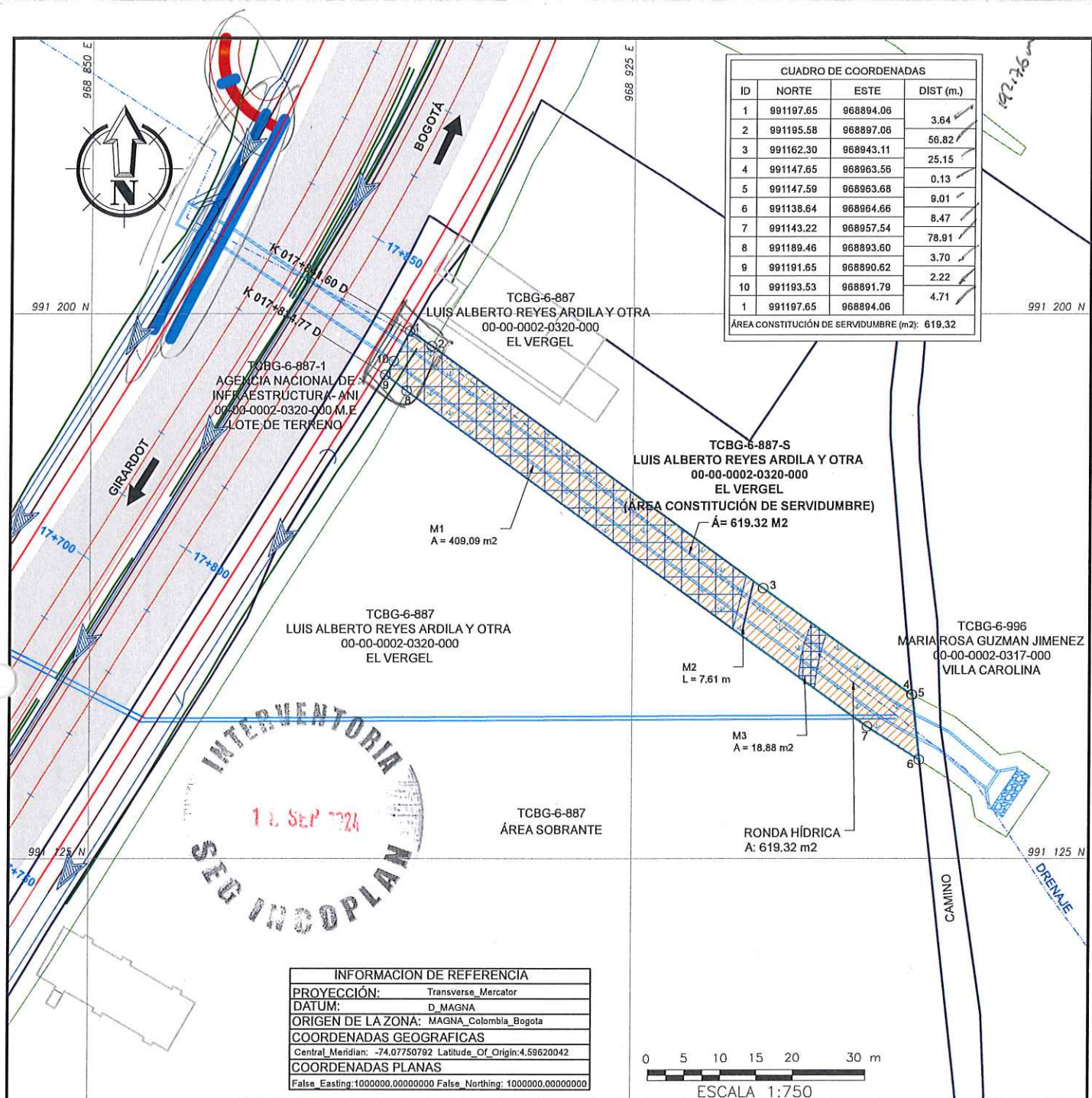
FECHA DE ELABORACIÓN:	31/05/2024
Elaboró:	MARIA PAULA CORREAL BERNAL
TP No. (2021)	1516
Revisó y Aprobó:	LUISA ACEVEDO CAMARGO
M.P.	05202-256167 ANT
AREA TOTAL TERRENO	20683,83 m ²
AREA REQUERIDA	0,00 m ²
AREA REMANENTE	0,00 m ²
AREA SOBRANTE	20683,83 m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	0,00 m ²
OBSERVACIONES:	
1. La presente ficha corresponde a la información del área que será objeto de constitución de servidumbre por parte del proyecto Ampliación Tercer Carril de la Vía Bogotá - Girardot, identificada en el plano predial como área de Constitución de Servidumbre para la obra hidráulica OHT 139. Por tal motivo, el área total de constitución de servidumbre es de 619,32 m ² , área que se excluye del área de terreno requerido para la ejecución de la obra de tercer carril (remitirse a la Ficha predial TCBG-6-887).	
2. El área que se establece para constitución de servidumbre se determina, debido a que dentro del área se encuentran las estructuras y las tuberías de descoles de una obra hidráulica existente sobre el predio.	
3. El área total del predio y los linderos se toman de la Escritura Pública No. 1077 del 23 de septiembre de 2013 de la Notaría Única de Silvania (anotación 9 FMI 051-10476), por la cual se efectuó una venta parcial a la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI por un área de 835,99 m ² , de un área inicial de 21519,82 m ² que presentaba el predio, declarando un área restante de 20683,83 m ² .	
4. De conformidad con el Acuerdo 009 del 9 de junio de 2023 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE GRANADA - CUNDINAMARCA" y su cartografía adjunta, el área requerida del predio se encuentra en una clasificación del suelo RURAL, en la vereda La Veintidós del municipio de GRANADA (CUNDINAMARCA).	

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN						CÓDIGO	GCSF-F-18S
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE							
FICHA PREDIAL							
FECHA 18/02/2015							
UNIDAD FUNCIONAL							
SECTOR O TRAMO							
MARGEN LONGITUD Efectiva							
DERECHA 6.83							
MATRICULA INMOBILIARIA 051-10476							
CEDULA CATASTRAL 253120000000000000000000000000							
COLINDANTES							
LONGITUD LINDEROS							
NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE							
CEDULA DIRECCION / EMAIL DIRECCION DEL PREDIO							
RURAL COMERCIAL 0 - 7 % Plana							
CLASIFICACION DEL SUELO ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO TOPOGRAFIA							
LA VEINTIDÓS GRANADA CUNDINAMARCA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE							
VEREDA/BARRIO:							
MUNICIPIO:							
DPTO:							
Predio requerido para:							
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES UN							
DESCRIPCION CANT DENSI UN							
FECHA DE ELABORACIÓN: Elaboró: MARIÁ PAULI CORREAL BERNAL TP No. (2021) 1516 31/05/2024							
Revisó y Aprobó: LUISA ACEVEDO CAMARGO M.P 05202-256167 ANT							
INTERVENTORIA 18 SEP 2024							
OBSERVACIONES:							
5. La dirección es tomada del certificado catastral emitido por la Agencia Catastral de Cundinamarca - ACC.							
6. 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 051-10476 corresponde inicialmente al folio de matrícula inmobiliaria 0505-658564.							
7. El número de contacto pertenece al señor Luis Alberto Reyes, propietario del predio.							
8. El predio cuenta con una cobertura de 427,97 m² correspondiente a mejoras anexas y 191,35 m² de pastos naturales.							
9. De conformidad con el Capítulo V. ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL del Acuerdo 009 del 9 de junio de 2013 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE GRANADA-CUNDINAMARCA". Artículos 14 y mapa CR-04 USOS DEL SUELO RURAL, se determina un área de 619,32 m² en Ronda Hídrica, toda vez que en el predio se identifica un drenaje subterráneo, el cual pasa por la obra hidráulica existente, objeto de esta constitución de servidumbre.							



CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	991197.65	968894.06	3.64
2	991195.58	968897.06	56.82
3	991162.30	968843.11	25.15
4	991147.65	968863.56	0.13
5	991147.59	968863.68	9.01
6	991138.64	968864.66	8.47
7	991143.22	968857.54	78.91
8	991189.46	968893.60	3.70
9	991191.65	968890.62	2.22
10	991193.53	968891.79	4.71
1	991197.65	968894.06	

ÁREA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE (m2): 619.32



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



 Agencia Nacional de Infraestructura	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 MAP 2022-2023-2024			
APROBÓ:		LUISA ACEVEDO CAMARGO MAP 2022-2023-2024				
INTERVENIENTES: CONSORCIO SEG-INCOPLAN		CONCESSIONARIO:	VIA SUMAPAZ			
ELABORO: MARÍA PAULA CORREAL BERNAL		PROPIETARIO:	LUIS ALBERTO REYES ARDILA Y OTRA			
DIBUJO: MARÍA PAULA CORREAL BERNAL						
CUADRO DE ÁREAS (M2)		FECHA ELAB:	31/05/2024			
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:	UNIDAD FUNCIONAL:	NÚMERO PREDIAL NACIONAL:
0.00 M2	20683.83 M2	0.00 M2	20683.83 M2	0.00 M2	6	253120000000000020320000000000
		ESCALA:	1:750			
		PLANO:	1 de 1			
		FICHA PREDIAL: TCBG-6-887-S				

CONVERSIONES ESPECÍFICAS	
ZONA DE PROTECCIÓN	
SERVIDUMBRE	
ÁREA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE	

CONVENCIONES	
BORDE VIA PROYECTADA	
EJE VIA PROYECTADA	
LÍNEA DE COMPRA	
CHAFALAN DE LLENO	
CHAFALAN DE CORTE	
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA	
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	
CAMINO O SENDERO	
VIA EXISTENTE	
ÁREA REQUERIDA	
ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
ÁREA REMANENTE	
LINDERO	
POSTE	
CERCAS	
FUENTES HÍDRICAS	
LÍNEA ALTA TENSIÓN	