



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202450000012001**

Bogotá D.C., **11 MAR 2024**

Señores:

**HÉCTOR AUDI PÉREZ GARZÓN (C.C. 11.382.217)**  
**GLORIA AURORA PÉREZ GARZÓN (C.C. 39.611.727)**  
**GUSTAVO PÉREZ GARZÓN (C.C. 11.381.192)**  
**GERMÁN PÉREZ GARZÓN (C.C. 11.378.551)**  
**JOSÉ SANTOS PÉREZ GARZÓN (C.C. 19.190.425)**  
**LUZ ELENA PÉREZ GARZÓN (C.C. 51.590.293)**  
**MIRYAN PÉREZ GARZÓN o MIRYAM PÉREZ GARZÓN (C.C. 20.942.200)**  
**RAMIRO PÉREZ GARZÓN (C.C. 11.388.203)**

Predio denominado "PARCELA 7-A"

Vereda LA PLAYITA

Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Granada (Según Título)

Departamento de Cundinamarca

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

**ASUNTO:** Notificación por AVISO de la Aclaración de la Oferta Formal de Compra No. 202450000008441 del 21 de febrero de 2024. Predio TCBG-7-103.

Respetados señores:

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202450000012001**

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 noviembre de 2023 expidió la Aclaración de la Oferta Formal de Compra No. 202450000008441 del 21 de febrero de 2024 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado "PARCELA 7-A", Municipio de Granada, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000000080027000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-9165** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, ubicados en las siguientes abscisas: Abscisa inicial K002+557,90 – Abscisas Final K002+674,21; cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores HÉCTOR AUDI PÉREZ GARZÓN (C.C. 11.382.217), GLORIA AURORA PÉREZ GARZÓN (C.C. 39.611.727), GUSTAVO PÉREZ GARZÓN (C.C. 11.381.192), GERMÁN PÉREZ GARZÓN (C.C. 11.378.551), JOSÉ SANTOS PÉREZ GARZÓN (C.C. 19.190.425), LUZ ELENA PÉREZ GARZÓN (C.C. 51.590.293), MIRYAN PÉREZ GARZÓN o MIRYAM PÉREZ GARZÓN (C.C. 20.942.200) y RAMIRO PÉREZ GARZÓN (C.C. 11.388.203).

Que se envió la citación con radicado No. 202450000008451 de fecha 21 de febrero de 2024, por medio de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72, el día 21 de febrero de 2024 con guía No. PA465906333CO, así mismo se publicó el oficio, en las páginas Web de la Concesión Vía 40 Express y de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI, con fecha de fijación 26 de febrero de 2024 y desfijado el 01 de marzo de 2024, con el fin de notificar a los señores HÉCTOR AUDI PÉREZ GARZÓN (C.C. 11.382.217), GLORIA AURORA PÉREZ GARZÓN (C.C. 39.611.727), GUSTAVO PÉREZ GARZÓN (C.C. 11.381.192), GERMÁN PÉREZ GARZÓN (C.C. 11.378.551), JOSÉ SANTOS PÉREZ GARZÓN (C.C. 19.190.425), LUZ ELENA PÉREZ GARZÓN (C.C. 51.590.293), MIRYAN PÉREZ GARZÓN o MIRYAM PÉREZ GARZÓN (C.C. 20.942.200) y RAMIRO PÉREZ GARZÓN (C.C. 11.388.203).

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20245000008451**

Bogotá D.C., **21 FEB 2024**

Señores:

**HÉCTOR AUDI PÉREZ GARZÓN (C.C. 11.382.217)**  
**GLORIA AURORA PÉREZ GARZÓN (C.C. 39.611.727)**  
**GUSTAVO PÉREZ GARZÓN (C.C. 11.381.192)**  
**GERMÁN PÉREZ GARZÓN (C.C. 11.378.551)**  
**JOSÉ SANTOS PÉREZ GARZÓN (C.C. 19.190.425)**  
**LUZ ELENA PÉREZ GARZÓN (C.C. 51.590.293)**  
**MIRYAN PÉREZ GARZÓN o MIRYAM PÉREZ GARZÓN (C.C. 20.942.200)**  
**RAMIRO PÉREZ GARZÓN (C.C. 11.388.203)**

Predio denominado "PARCELA 7-A"

Vereda LA PLAYITA

Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) - Granada (Según Título)

Departamento de Cundinamarca

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

**ASUNTO:** Oficio de Citación para Notificación de la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No.20245000008441. **Predio TCBG-7-103.**

Respetados señores:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos presentarse personalmente, o por medio de apoderado, en las Oficinas ubicadas en la carrera 27 N° 21-36 Consorcio Vial Ruta 40, en la ciudad de Fusagasugá, de lunes a viernes en horario de 7:30 am a 5:30 pm, con el fin de notificarle personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No. 20245000008441, por el cual se dispone la

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20245000008451**

adquisición de un área de terreno que hace parte del predio denominado "PARCELA 7-A", Vereda LA PLAYITA, Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Granada (Según Título), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **253120000000000080029000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-9165** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-103**.

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

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

Por último, nos permitimos indicarle que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar a los números telefónicos 3148145329 o al correo electrónico [drodriguez@consorcioruta40.com](mailto:drodriguez@consorcioruta40.com), [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com) donde se le explicará el procedimiento a seguir.

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 |

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20245000008441**

Bogotá D.C., 21 FEB 2024

Señores:

**HÉCTOR AUDI PÉREZ GARZÓN (C.C. 11.382.217)**  
**GLORIA AURORA PÉREZ GARZÓN (C.C. 39.611.727)**  
**GUSTAVO PÉREZ GARZÓN (C.C. 11.381.192)**  
**GERMÁN PÉREZ GARZÓN (C.C. 11.378.551)**  
**JOSÉ SANTOS PÉREZ GARZÓN (C.C. 19.190.425)**  
**LUZ ELENA PÉREZ GARZÓN (C.C. 51.590.293)**  
**MIRYAN PÉREZ GARZÓN o MIRYAM PÉREZ GARZÓN (C.C. 20.942.200)**  
**RAMIRO PÉREZ GARZÓN (C.C. 11.388.203)**

Predio denominado "PARCELA 7-A"

Vereda LA PLAYITA

Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Granada (Según Título)

Departamento de Cundinamarca

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

**ASUNTO:** Oficio por el cual se presenta la **ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 202350000005251** del 17 de marzo de 2023 y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas: **Abscisa inicial K002+557,90 - Abscisa Final K002+674,21**, localizado en el margen Derecho del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, Unidad Funcional 7, a segregarse del Predio denominado "PARCELA 7-A", Vereda LA PLAYITA, Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Granada (Según Título), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000008002900000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-9165** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha y Ficha Predial No. **TCBG-7-103**.



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20245000008441**

Respetados señores:

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

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **TCBG-7-103**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado "PARCELA 7-A", Vereda LA PLAYITA, Municipio de Soacha (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Granada (Según Título), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2531200000000008002900000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **051-9165** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha. Dicho terreno cuenta con un **Área Requerida de MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO COMA CUATRO METROS CUADRADOS (1.264,04 M<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 15 de DICIEMBRE de 2023, por la suma de: **SESENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$67.596.395,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

Se establece que el valor del avalúo comercial corporativo elaborado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., el 15 de diciembre de 2023, por la suma de: **SESENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$67.596.395,00)** correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20245000008441**

**15. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	m2	1.162,02	\$ 49.200	\$ 57.171.384
TERRENO U.F.2	m2	102,02	\$ 95.120	\$ 9.704.142
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 66.875.526</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	2,94	\$ 25.400	\$ 74.676
M2	m	10,77	\$ 19.100	\$ 205.707
M3	m	6,79	\$ 26.400	\$ 179.256
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 459.639</b>
<b>CULTIVOS ESPECIES</b>				
Pastos Naturales	m2	967,52	\$ 270	\$ 261.230
<b>TOTAL CULTIVOS ESPECIES</b>				<b>\$ 261.230</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 67.596.395</b>

**TOTAL AVALÚO: SESENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 67.596.395,00)**

Nos permitimos informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorio previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual los propietarios tendrán un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3148145329 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [drodriguez@consorcioruta40.com](mailto:drodriguez@consorcioruta40.com).



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20245000008441**

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

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

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

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

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existente las siguientes limitaciones, medidas cautelares y/o gravámenes, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-9165 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha:

- Oferta de compra en Bien Urbano, inscrita mediante Oficio No. 5271 del 13 de abril de 2023, proferido por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° del artículo 61 de la ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20245000008441**

con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-7-103, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **15 de DICIEMBRE de 2023**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

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 Soacha.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |





PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-7-103

ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE ÁREAS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS		
ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
26350,00 m <sup>2</sup>	25643,69 m <sup>2</sup>	Según la tradición a 20 años y de conformidad con la escritura pública 3221 del 16 de diciembre de 2020 otorgada en la Notaría Primera (1) de Soacha, el área del predio es de 25643,69 m <sup>2</sup> .  En el folio de matrícula inmobiliaria 051-9165 se registra un área de 2 Ha 6350 m <sup>2</sup> .  De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 2 Ha 6350m <sup>2</sup> .  La diferencia de áreas entre el certificado catastral y la escritura pública 1044 del 30 de marzo del 2017 otorgada en la notaría primera de Soacha es de 706,31 m <sup>2</sup> .  Revisado el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-9165 y el Certificado Catastral emitido por la Agencia Catastral de Cundinamarca se recomienda solicitar la actualización de los mismos, ya que se efectuó una compraventa parcial a favor de la Agencia Nacional Infraestructura - ANI, y la declaración de parte restante establecida en el párrafo primero de la cláusula segunda de la Escritura Pública No 2147 del 28 de diciembre de 2011 otorgada en la Notaría Única de Silvania indica que el área total del predio es de 25.643,69 m <sup>2</sup> . Teniendo en cuenta que el requerimiento por parte del proyecto Ampliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá - Girardot es parcial, se sugiere a los propietarios realizar dicha actualización, de conformidad con la Resolución Conjunta IGAC No. 1101 SNR No. 11344 de 2020.
ELABORÓ		
JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ M.P: 25222-339424 CND		
FECHA DE ELABORACIÓN:		29/09/2023



INFORMACIÓN DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transverse_Mercator
DÁTUM:	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

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	992659.98	971375.51	6.18
2	992661.42	971381.51	
3	992663.76	971393.38	12.10
4	992670.15	971413.55	21.16
5	992670.80	971419.20	5.68
6	992671.20	971422.69	3.52
7	992671.72	971427.51	4.85
8	992674.71	971438.61	11.49
9	992678.93	971449.06	11.27
10	992683.17	971459.31	11.09
11	992687.61	971469.55	11.16
12	992691.44	971477.24	8.58
13	992692.69	971479.63	2.70
14	992694.12	971481.99	2.76
15	992698.87	971491.10	10.27
16	992687.61	971495.14	11.96
17	992686.12	971495.78	1.63
18	992678.15	971478.12	19.37
19	992662.19	971434.91	46.06
20	992654.48	971377.57	57.86
1	992659.98	971375.51	5.88
AREA REQUERIDA (m2):			1264.04



ANI		PLANO PREDIAL						
Agencia Nacional de Infraestructura		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 NO. 25729761 Y 25222174 M.P. 2012233824 OND	CONVENCIONES					
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T. NO. 25729761 Y 25222174 M.P. 2012233824 OND		<ul style="list-style-type: none"> <li>BORDE VIA PROYECTADA</li> <li>EJE VIA PROYECTADA</li> <li>LINEA DE COMPRA</li> <li>CHAFLAN DE LLENO</li> <li>CHAFLAN DE CORTE</li> <li>EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA</li> <li>BORDE CICLO RUTA PROYECTADA</li> <li>CAMINO O SENDERO</li> <li>VIA EXISTENTE</li> <li>AREA REQUERIDA</li> <li>AREA CONSTRUIDA REQUERIDA</li> <li>AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</li> <li>AREA REMANENTE</li> <li>LINERO</li> <li>POSTE</li> <li>CERCAS</li> <li>FUENTES HERCICAS</li> <li>LINEA ALTA TENSION</li> </ul>						
ELABORO: JOAN ANDRES ALVARADO ORDONEZ NO. 25729761 Y 25222174 M.P. 2012233824 OND DIBUJO: JOAN ANDRES ALVARADO ORDONEZ NO. 25729761 Y 25222174 M.P. 2012233824 OND		PROPIETARIO: HECTOR AUDI PEREZ GARZON Y OTROS		REVISION Y CONSTRUCCION: Ruta 4 CONSORCIO VIAL				
<b>CONVENCIONES ESPECIFICAS</b> ZONA DE PROTECCION SERVIDUMBRE		<b>CUADRO DE AREAS (m²)</b> AREA REQUERIDA: 1264.04 m² AREA TOTAL: 25643.69 m² AREA CONST: 0.00 m² AREA SOBR: 24379.65 m² AREA REMAN: 0.00 m²			FECHA ELAB: 29/09/2023 ESCALA: N/A		UNIDAD FUNCIONAL: 7 PLANO: 2 de 2 NUMERO PREDIAL NACIONAL: 25312000000000080029000000000 FICHA PREDIAL: TCBG-7-103	



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## **AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**PREDIO TCBG-7-103**

<b>CLASE DE INMUEBLE:</b>	<b>RURAL- LOTE DE TERRENO</b>
<b>DIRECCIÓN:</b>	<b>PARCELA 7A</b>
<b>VEREDA/BARRIO:</b>	<b>LA PLAYITA</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	<b>GRANADA</b>
<b>DEPARTAMENTO:</b>	<b>CUNDINAMARCA</b>
<b>SOLICITANTE:</b>	<b>CONSORCIO RUTA 40</b>
<b>SOLICITANTE:</b>	<b>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.</b>

**BOGOTÁ D.C., DICIEMBRE 15 DE 2023**



**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b> .....	<b>4</b>
1.1. SOLICITANTE .....	4
1.2. TIPO DE INMUEBLE .....	4
1.3. TIPO DE AVALÚO .....	4
1.4. MARCO JURÍDICO .....	4
1.5. DEPARTAMENTO .....	4
1.6. MUNICIPIO .....	4
1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO .....	4
1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE .....	4
1.9. ABCISADO DE ÁREA REQUERIDA .....	4
1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE .....	4
1.11. USO POR NORMA .....	4
1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO .....	4
1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO .....	4
1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO .....	4
<b>2. DOCUMENTOS</b> .....	<b>4</b>
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA</b> .....	<b>5</b>
3.1. PROPIETARIOS .....	5
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN .....	5
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA .....	5
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS .....	5
<b>4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR</b> .....	<b>5</b>
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR .....	5
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE .....	6
4.3. TOPOGRAFÍA .....	6
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS .....	6
4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS .....	6
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS .....	6
4.7. SERVICIOS COMUNALES .....	7
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE .....	7
<b>5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA</b> .....	<b>7</b>
<b>6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE</b> .....	<b>9</b>
6.1. UBICACIÓN .....	9
6.2. ÁREA DEL TERRENO .....	9
6.3. LINDEROS .....	9
6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO .....	10
6.5. UNIDADES FISIOGRÁFICAS .....	10
6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS .....	10



**PREDIO TCBG-7-103**

6.7.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	10
6.8.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	10
6.9.	CULTIVOS ESPECIES .....	11
<b>7.</b>	<b>MÉTODO DE AVALÚO.....</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....</b>	<b>11</b>
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS .....	11
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO .....	12
<b>9.</b>	<b>INVESTIGACIÓN DIRECTA.....</b>	<b>12</b>
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	12
<b>10.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR TERRENO.....</b>	<b>12</b>
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) .....	12
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE .....	12
10.3.	SERVIDUMBRES.....	14
10.4.	ZONAS DE PROTECCIÓN .....	14
<b>11.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES.....</b>	<b>14</b>
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	14
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....	14
<b>12.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS .....</b>	<b>14</b>
12.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	14
12.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....	15
<b>13.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES .....</b>	<b>15</b>
13.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	15
<b>14.</b>	<b>CONSIDERACIONES GENERALES.....</b>	<b>16</b>
<b>15.</b>	<b>RESULTADO DE AVALÚO.....</b>	<b>17</b>
<b>16.</b>	<b>DOCUMENTOS ANEXOS.....</b>	<b>18</b>



**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Granada.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** La Playita.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Parcela 7A.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K002+557,90 D y abscisa final K002+674,21 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso AGRÍCOLA.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada – Cundinamarca, el predio se encuentra en el suelo rural y su uso normativo es SUELO SUBURBANO y CENTRO POBLADO SAN JOSÉ con uso DOTACIONAL y ESPACIO PÚBLICO.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	25-312-00-00-00-00-0008-0029-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	2 Ha 6.350,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	245,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2022</b>	\$98.504.000

Fuente: Certificado Agencia Catastral de Cundinamarca.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 18 de octubre de 2023.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 15 de diciembre de 2023.

**2. DOCUMENTOS**

**DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-7-103.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-7-103.
- Certificado Agencia Catastral de Cundinamarca.



- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 051- 9165.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN	DERECHO DE CUOTA
HECTOR AUDI PEREZ GARZON	C.C. No.11.382.217	24.99%
GLORIA AURORA PEREZ GARZON	C.C. No. 39.611.727	8.33%
GUSTAVO PEREZ GARZON	C.C. No.11.381.192	6.96%
GERMAN PEREZ GARZÓN	C.C. No 11.378.551	16.66%
JOSE SANTOS PEREZ GARZON	C.C. No.19.190.425	24.99%
LUZ ELENA PEREZ GARZON	C.C. No. 51.590.293	8.33%
MIRYAN PEREZ GARZON	C.C. No.20.942.200	8.33%
RAMIRO PEREZ GARZON	C.C. No 11.388.203	1.37%

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Pública No. 1430 del 26 de noviembre de 2008 otorgada en la Notaria Única de Silvania.
- Escritura Pública No. 3142 del 03 de septiembre de 2016 otorgada en la Notaria Primera (01) de Soacha.
- Escritura Pública No. 1044 del 30 de marzo de 2017 otorgada en la Notaria Primera (1) de Soacha.
- Escritura Pública No. 3221 del 16 de diciembre de 2020 otorgada en la Notaria Primera (1) de Soacha.

5

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 051- 9165.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-9165 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio recae la siguiente medida cautelar:

- **Anotación 012:** Oferta de compra en bien urbano, contenida en el Oficio No. 5271 del 13 de abril de 2023, proferido por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.

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

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda La Playita, se localiza en el municipio de Granada, colinda al norte con las veredas Santafé, San José y San José bajo



**PREDIO TCBG-7-103**

del mismo municipio; al oriente con la vereda Sabaneta del municipio de Granada; al sur con la vereda Guasimal del mismo municipio y al occidente con la vereda La Ventidos del municipio de Granada en el departamento de Cundinamarca.<sup>1</sup>



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre las vías y agricultura con vivienda campestre.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana.
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico frío húmedo. La altura promedio es de 2450 msnm, y la temperatura media anual es de 11 °C. <sup>2</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MLT<sub>d</sub> y presenta las siguientes características. <sup>3</sup>

6

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MLT <sub>d</sub>	Frio húmedo	Cenizas volcánicas y rocas sedimentarias	Typic Hapludands, Andic Dystrudepts	Profundos, bien drenados, Fertilidad baja	No aplica

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la

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

2 Alcaldía del municipio.

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



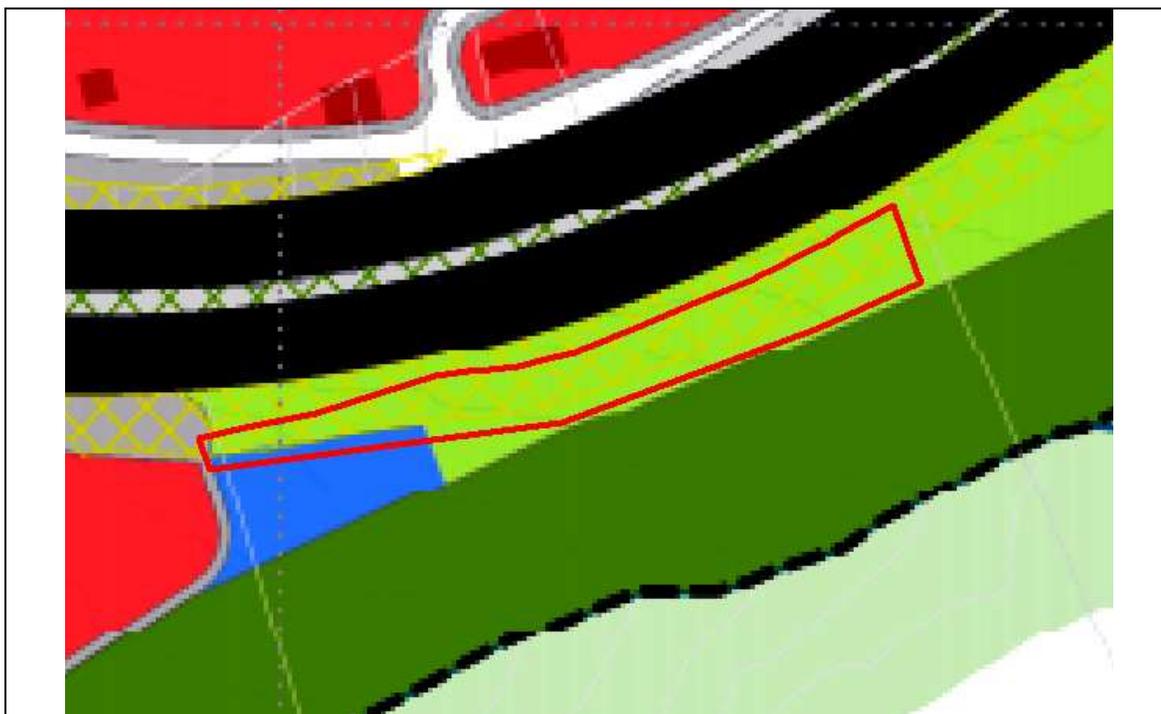
**PREDIO TCBG-7-103**

- 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 urbana del municipio de Granada.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Centro del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de GRANADA – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 009 del 09 de junio de 2023 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE GRANADA - CUNDINAMARCA” y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Granada, el predio cuenta con el uso por norma de SUELO SUBURBANO y CENTRO POBLADO SAN JOSÉ con uso DOTACIONAL y ESPACIO PÚBLICO. (Ver anexo 15.2–Certificación uso del suelo). Sin embargo, pese al uso definido para el predio objeto de avalúo en el certificado de uso de suelo, y atendiendo lo que establece el ítem 3 art. 6 Resolución IGAC 620 del 2008, al verificar el cruce cartográfico del EOT vigente del municipio de Granada, se evidencia que la franja requerida se encuentra en el uso normativo CENTRO POBLADO SAN JOSÉ con uso DOTACIONAL y ESPACIO PÚBLICO, siendo así, se adopta dicho uso de suelo para la elaboración del informe de avalúo.

7



**LEYENDA**

**1. Usos del suelo**

 Comercial

 Residencial

 Dotacional

 Servicios públicos

 Espacio Público

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



**PREDIO TCBG-7-103**

**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 3,5 Km aproximadamente del perímetro urbano del Municipio de Granada - Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 15 de diciembre de 2023.

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

<b>ÁREA TOTAL TERRENO:</b>	25.643,69 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REQUERIDA:</b>	1.264,04 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA REMANENTE:</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA SOBRANTE:</b>	24.379,65 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA:</b>	1.264,04 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-7-103.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	45,11 / 77,70 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 1 - 5) / AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI (Mj 5 - 15)
SUR	123,29 m	HECTOR AUDI PEREZ GARZON Y OTROS (Mj 17 - 20)
ORIENTE	13,58 m	MARIA ESTER PARADA GARCIA Y OTROS (Mj 15 - 17)
OCCIDENTE	5,88 m	NANCY PARRA MALDONADO (Mj 20 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-7-103.



**PREDIO TCBG-7-103**

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

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

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 1.162,02 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente plana, su uso actual es agrícola, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a CENTRO POBLADO SAN JOSÉ-ESPACIO PÚBLICO.

**Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2):** Área: 102.02 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Frio Húmedo, con pendiente plana, su uso actual es agrícola, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a CENTRO POBLADO SAN JOSÉ-DOTACIONAL.

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

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

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

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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
<b>M1:</b> Cerca colindante en postes de madera con seis hilos en alambre de púas, con separación entre postes de 2,00 metros.	2,94	m	11	Bueno a Regular	30
<b>M2:</b> Cerca en postes de madera con dos hilos en alambre liso, con separación entre postes de 2,50 metros	10,77	m	11	Bueno a Regular	30
<b>M3:</b> Cerca colindante en postes de madera con tres hilos en alambre de púas, con separación entre postes de 1,50 metros.	6,79	m	11	Bueno a Regular	30



**PREDIO TCBG-7-103**

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos naturales	967,52	m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-7-103.

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

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

**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.**

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

11

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad Fisiográfica 1 y 2**

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo CENTRO POBLADO SAN JOSÉ-ESPACIO PÚBLICO-DOTACIONAL, se encontraron las siguientes ofertas:



**PREDIO TCBG-7-103**

ESTUDIO DE MERCADO CENTRO POBLADO SAN JOSE								
	EL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3124959136	Carlos Perdomo	Granada	San Jose	Lote	\$ 230.000.000,00	1.300,000	0,00
2	Facebook	Nestor Castro	Granada	San Jose	Finca	\$ 280.000.000,00	1.286,000	100,00
3	310 2161068	Carlos Pinilla	Granada	El Ramal	Casa campestre	\$ 550.000.000,00	900,000	330,00

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO**

**Unidad Fisiográfica 1 y 2**

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

ESTUDIO DE MERCADO CENTRO POBLADO SAN JOSE												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m2)	VALOR (m2)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3124959136	Carlos Perdomo	Granada	San Jose	Lote	\$ 230.000.000	\$ 223.100.000	1.300,000	\$ 171.615	0,00	\$ -	\$ -
2	Facebook	Nestor Castro	Granada	San Jose	Finca	\$ 280.000.000	\$ 277.200.000	1.286,000	\$ 165.008	100,00	\$ 650.000	\$ 65.000.000
3	310 2161068	Carlos Pinilla	Granada	El Ramal	Casa campestre	\$ 550.000.000	\$ 495.000.000	900,000	\$ 154.000	330,00	\$ 1.080.000	\$ 356.400.000
<b>MEDIA ARITMÉTICA</b>						<b>\$ 163.541,05</b>						
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>						<b>8.898,81</b>	<b>LÍMITE SUPERIOR</b>	<b>\$ 172.439,87</b>				
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>						<b>5,44%</b>	<b>LÍMITE INFERIOR</b>	<b>\$ 154.642,24</b>				

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

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

**Unidad Fisiográfica 1**

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/m2
1	San Jose	Lote	\$ 171.615
2	San Jose	Finca	\$ 165.008
3	El Ramal	Casa campestre	\$ 154.000
<b>PROMEDIO</b>			<b>\$ 163.541</b>
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>			<b>8.899</b>
<b>COEF DE VARIACIÓN</b>			<b>5,44%</b>
<b>LÍMITE SUPERIOR</b>			<b>\$ 172.440</b>
<b>LÍMITE INFERIOR</b>			<b>\$ 154.642</b>

Teniendo en cuenta que el área de estudio está clasificada como



**PREDIO TCBG-7-103**

Espacio Público, se procedió a investigar transacciones inmobiliarias y ofertas de este tipo de inmuebles; sin embargo y como es conocido en general en el ámbito valuatorio, el número de ellas es muy reducido, por lo cual se parte del valor promedio (\$164.000) y se adoptó de acuerdo a la práctica comercial y a metodologías vigentes, como la propuesta por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital un 30% para el área Espacio Público como participación final del valor obtenido en el estudio de mercado realizado, definiendo de esta manera que el valor por metro cuadrado de terreno en el área de interés es:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
<b>U.F.1</b>	<b>Metro cuadrado</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>\$49.200</b>

**Unidad Fisiográfica 2**

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/m2
1	San Jose	Lote	\$ 171.615
2	San Jose	Finca	\$ 165.008
3	El Ramal	Casa campestre	\$ 154.000
<b>PROMEDIO</b>			<b>\$ 163.541</b>
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>			<b>8.899</b>
<b>COEF DE VARIACIÓN</b>			<b>5,44%</b>
<b>LÍMITE SUPERIOR</b>			<b>\$ 172.440</b>
<b>LÍMITE INFERIOR</b>			<b>\$ 154.642</b>

13

Teniendo en cuenta que el área de estudio está clasificada como dotacional, se procedió a investigar transacciones inmobiliarias y ofertas de este tipo de inmuebles; sin embargo y como es conocido en general en el ámbito valuatorio, el número de ellas es muy reducido, por lo cual se parte del valor promedio (\$164.000) y se adoptó de acuerdo a la práctica comercial y a metodologías vigentes, como la propuesta por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital un 58% para el área Dotacional como participación final del valor obtenido en el estudio de mercado realizado, definiendo de esta manera que el valor por metro cuadrado de terreno en el área de interés es:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
<b>U.F.1</b>	<b>Metro cuadrado</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>\$95.120</b>



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

### **Unidad Fisiográfica 1 y 2**

**Oferta 1:** Lote de terreno ubicado en la vereda San José Bajo, en el municipio de Granada, Cundinamarca, con una extensión de terreno de 1.300 m<sup>2</sup>, sobre vía Bogotá-Girardot a 15 minutos del peaje.

**Oferta 2:** Finca ubicada en la Vereda San José, en el municipio de Granada, Cundinamarca, con una extensión de terreno 1,286 m<sup>2</sup>, cuenta con una construcción de aproximadamente 100m<sup>2</sup> de tres habitaciones, dos baños, sala de televisión, sala-comedor y cocina amplia, tiene acueducto veredal y energía, a 300 metros de la vía Girardot-Bogotá.

**Oferta 3:** Casa campestre ubicada en la vereda El Ramal, en el municipio de Granada, Cundinamarca, con una extensión de terreno de 900 m<sup>2</sup>, cuenta con una construcción de 330 m<sup>2</sup> la cual consta de 2 pisos, 6 cuartos, 5 baños, garaje, tiene los servicios de agua y luz, se encuentra a 80 m de la vía Girardot-Bogotá.

14

## **10.3. SERVIDUMBRES**

La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

## **10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.

## **11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

### **11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

### **11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

## **12. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS**

### **12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo



**PREDIO TCBG-7-103**

que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 207.

**12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN (m2)	VALOR DEPRECIADO (m2)	VALOR FINAL (m2)	VALOR ADOPTADO (m2)
M1	11	30	36,67%	2,5	31,09%	\$ 36.804,50	\$ 11.441,87	\$ 25.362,63	\$ 25.400
M2	11	30	36,67%	2,5	31,09%	\$ 27.655,95	\$ 8.597,75	\$ 19.058,20	\$ 19.100
M3	11	30	36,67%	2,5	31,09%	\$ 38.266,94	\$ 11.896,52	\$ 26.370,42	\$ 26.400

**13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos naturales	967,52	m <sup>2</sup>	\$270

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



#### **14. CONSIDERACIONES GENERALES.**

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



**15. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	m2	1.162,02	\$ 49.200	\$ 57.171.384
TERRENO U.F.2	m2	102,02	\$ 95.120	\$ 9.704.142
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 66.875.526</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	2,94	\$ 25.400	\$ 74.676
M2	m	10,77	\$ 19.100	\$ 205.707
M3	m	6,79	\$ 26.400	\$ 179.256
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 459.639</b>
<b>CULTIVOS ESPECIES</b>				
Pastos Naturales	m2	967,52	\$ 270	\$ 261.230
<b>TOTAL CULTIVOS ESPECIES</b>				<b>\$ 261.230</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 67.596.395</b>

**TOTAL AVALÚO: SESENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 67.596.395,00)**

Bogotá, D.C., 15 de diciembre de 2023.

Cordialmente

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**

Representante Legal  
RAA AVAL-17035154

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**

Perito Avaluador  
RAA: AVAL- 1014242133

**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**

Director de comité  
RAA AVAL-80095537



**16. DOCUMENTOS ANEXOS**

**16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO**

**ENTORNO**

**ENTORNO**



**ENTORNO**



**CONSTRUCCIONES ANEXAS**

**M1**



**M2 y M3**



18

**CULTIVOS Y/O ESPECIES  
PASTOS NATURALES**





**16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**

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

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

**CERTIFICA**

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

**CENTRO POBLADO – DOTACIONAL  
CENTRO POBLADO – ESPACIO PÚBLICO  
SUELO SUBURBANO**

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

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

DIRECCIÓN ACTUAL:	LO RURAL
CEDULA CATASTRAL:	00-00-0008-0029-000
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: <b>CENTRO POBLADO SAN JOSE</b>



**VEREDA LA PLAYITA**  
**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**  
 Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca  
 Teléfonos 3208418887  
[www.granada-cundinamarca.gov.co](http://www.granada-cundinamarca.gov.co)



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

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



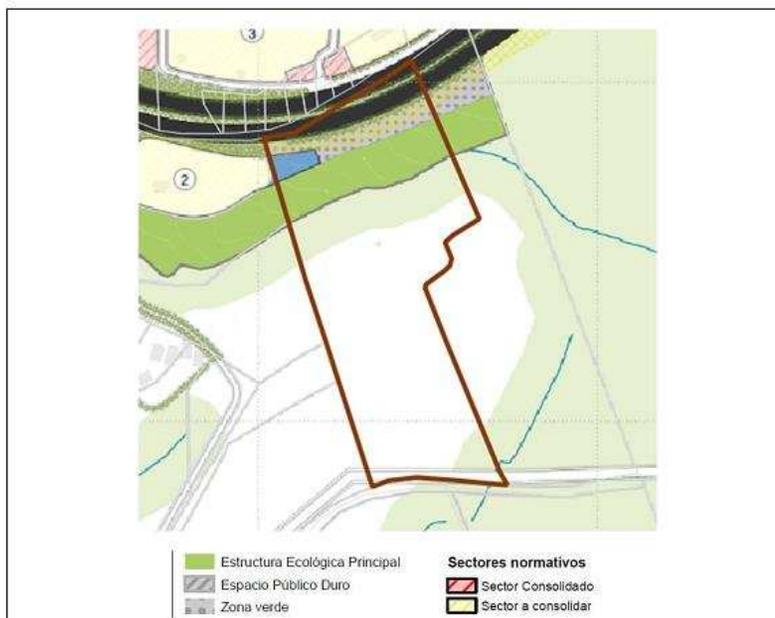
- Comercial
- Residencial
- Dotacional
- Servicios públicos
- Espacio Público
- Estructura Ecológica Principal CP
- Estructura Ecológica Principal

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**

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



	<b>DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO</b>		 Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcaldé 2000-2003
VERSIÓN:1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1



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

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

Las normas y usos para los sectores consolidados se definen en las Fichas Normativas Rurales para el centro poblado La Veintidós, San Raimundo y San José, señalando con precisión los sectores y los sistemas generales.

Cada una de las siguientes fichas precisa las operaciones y planes urbanos estratégicos, el sistema de movilidad en relación con los perfiles establecidos, el sistema de equipamientos (existente y propuesto), el sistema de espacio público (plazas y parques) y la determinación y señalamiento de las cesiones para espacios públicos y equipamientos.

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

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

FNR-01 y FNR-02

San José

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**

Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca

Teléfonos 3208418887

www.granada-cundinamarca.gov.co



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

FNR-03 y FNR-04	La Veintidós
FNR-05 y FNR-06	San Raimundo

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

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

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

### "GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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



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

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

**SECTOR A CONSOLIDAR  
1, 2, 3, 4, 5.**

<b>PRINCIPAL</b>	<b>RESIDENCIAL</b> Vivienda urbana en densidades diferenciadas ( multifamiliar, colectiva y/o comunitaria) <b>COMERCIO Y SERVICIOS</b> Comercio vecinal Tiendas de barrio, Servicios empresariales financieros, empresariales e inmobiliarios Servicios personales alimentarios ( comidas rápidas) <b>DOTACIONAL</b> Educativo (educación superior, básica, media y preescolar) Cultural Bibliotecas, centros culturales, auditorios, archivos académicos, salas de exposición, teatros, salones comunales <b>Bienestar social</b> Centros de atención a población vulnerable, centros de adopción, hogares de bienestar, sala cunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, casas para el adulto mayor <b>INDUSTRIAL</b> Microindustria, Mediana industria con procesos de transformación
<b>COMPATIBLE</b>	<b>COMERCIO Y SERVICIOS</b> Comercio vecinal tiendas de barrio y locales con área de ventas no mayor a 60 m <sup>2</sup> (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 <b>DOTACIONAL</b> 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
<b>CONDICIONADO</b>	<b>COMERCIO Y SERVICIOS</b> Servicios personales turísticos ( residencias religiosas y de la tercera edad) <b>DOTACIONAL</b> Culto (iglesias y centros de culto) Talleres de ornamentación, Marmolerías, Carpintería metálica y de madera, Servicio al automóvil/motocicletas Discotecas, Tabernas Campos de tiro
<b>PROHIBIDO</b>	Los demás usos diferentes a los enunciados como principales, compatibles y condicionados

23

Desarrollo moderno Escala de urbanismo y/o rehabilitación, renovación y reconstrucción e remodelación dentro del loteado AL INTERIOR DEL PERÍMETRO DEL LOTE POR LOTEADO.	EDIFICABILIDAD		AISLAMIENTOS				ESTACIONAMIENTOS		
	ALTIMA SALIDA (PISO)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (IO)	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (IC)	ANTEJARDÍN (METROS)	AISLAMIENTO POSTERIOR	AISLAMIENTO LATERAL	FRONTE MÍNIMO DEL LOTE	FRONTE MÍNIMO DEL LOTE	PREZADOS
Spines más altos, Nota 4	0.7	Reservante del índice de ocupación y altura.	Nota 2.	1/3 de la altura total.	Nota 1.	10 metros Nota 11.	10 metros Nota 11.	2 a cada 5 vitanados, Nota 5.	1 a cada 5 vitanados, Nota 5.

**3.3 NOTAS**

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

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

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

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

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

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

**Nota 7** Las maniobras de cargue y descargue de mercancías o pasajeros, deberán realizarse al interior de los predios que requieran dicha actividad o sobre vía de forma condicionada en horarios establecidos por la administración municipal teniendo en cuenta las restricciones por tipo de vía y

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**

Calle 11 N° 14-28- Granada - C/marca

Teléfonos 3208418887

www.granada-cundinamarca.gov.co



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

configuración vehicular Adicionalmente se deberá contar con la localización de señales luminosas o reflectivas que adviertan a los demás conductores sobre la presencia del vehículo detenido

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

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

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

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

**Nota 12** Sectores a consolidar superiores a una 1 hectárea

**NOTAS COMUNES A TODOS LOS TRATAMIENTOS**

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

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

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

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

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

<b>PRINCIPAL</b>	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada
------------------	---

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**

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



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

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

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

**ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL  
ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL**

Los suelos de protección ambiental comprenden los terrenos localizados en la cabecera municipal, que, por sus condiciones geográficas, paisajísticas o ambientales, cuentan con restricciones para su desarrollo y requieren en consecuencia de la prohibición y/o condicionamiento en sus usos y actuaciones. Son áreas que se caracterizan por tener fuertes pendientes (escarpadas a muy escarpadas), por lo cual deben ser definidas como zonas de reserva para la prevención de desastres naturales, y deberán conservarse como elementos articuladores de la estructura ecológica urbano rural.

<b>PRINCIPAL</b>	Conservación de flora y recursos conexos.
<b>COMPATIBLE</b>	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada. NOTA 9
<b>CONDICIONADO</b>	Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechando persistente de productos forestales secundarios.
<b>PROHIBIDO</b>	Agropecuarias, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas, quemas, caza y pesca.

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**

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



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

**3.3 NOTAS**

**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

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

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

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

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

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

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

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**

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



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

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:

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

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

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

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

**Artículo 69. Unidad Mínima de Actuación - UMA**

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

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

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

**Artículo 70. Usos y normas volumétricas para el suelo suburbano**

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

El Acuerdo CAR 016 de 1998 define los suelos suburbanos como áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**

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



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

con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.  
De acuerdo con lo establecido en el Decreto 3600 de 2007 compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo CAR 016 de 1998, el régimen de usos y normas volumétricas para el suelo rural suburbano, son las siguientes:

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

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

“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”

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



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

<b>2. Normas volumétricas para construcción de vivienda de baja densidad en suelo suburbano - TIPOLOGÍA AGRUPADA -</b>		
<b>Intensidad de uso – Ocupación y edificabilidad</b>		
UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN	2 hectáreas.	
REFORESTACIÓN	80% - Área a reforestar con especies nativas.	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN (I.O.)	20% máximo (sobre el área neta del lote).	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (I.C.)	0.15 máximo (sobre el área neta del lote). Área de construcción máxima: rango de 100 a 250 m <sup>2</sup> .	
ALTURA MÁXIMA Y ALTILLOS	No. de pisos: 1 o 2 pisos.	
	Altillos: permitido, 25% de ocupación sobre la primera planta.	
DENSIDAD MÁXIMA	6 viviendas/hectárea. Esta densidad podrá incrementarse hasta 10 viviendas/hectárea, a través del pago de la cesión adicional al Fondo Municipal de Espacio Público y Equipamientos.	
AISLAMIENTOS	ANTERIOR (VÍA)	Zona de control ambiental: 5 metros (deben ser posteriores a la franja de aislamiento vial).
	POSTERIOR	Zona de control ambiental: 5 metros.
ESTACIONAMIENTOS	PRIVADOS	2 por vivienda.
	VISITANTES	1 por cada 3 viviendas.
<b>3. Normas volumétricas para la construcción de servicios de ruta: paradores, restaurantes, estacionamientos, servicios comunitarios de carácter rural, estaciones de servicio.</b>		
<b>Intensidad de uso – ocupación y edificabilidad</b>		
UNIDAD MINIMA DE ACTUACIÓN	2 hectáreas.	
REFORESTACIÓN	70% - Área a reforestar con especies nativas.	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN (I.O.)	30% máximo (sobre el área bruta del lote).	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (I.C.)	0.20 máximo (sobre el área bruta del lote).	
ALTURA MÁXIMA Y ALTILLOS	No. de pisos: 1 o 2 pisos.	
FRENTE MÍNIMO	Igual o superior a 15 metros	
AISLAMIENTO LATERAL MÍNIMO	10 metros	
AISLAMIENTO POSTERIOR MÍNIMO	10 metros	
ESTACIONAMIENTOS	1 x cada 30 metros de área construida.	
CARGA Y DESCARGUE	1 x cada 180 metros de área construida.	
<b>CONDICIONES GENERALES PARA FRANJAS VIALES Y RETIROS OBLIGATORIOS</b>		
<b>Fajas de retiro obligatorio o áreas de exclusión</b>	En correspondencia, con el artículo 2 de la Ley 1228 de 2008 reglamentado parcialmente por el Decreto 4550 de 2009 y la	
	Ley 1682 de 2013, se considera para carreteras de primer orden una faja de retiro obligatorio de sesenta (60.00) metros, de los cuales se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía, es decir treinta (30.00) metros y para carreteras de segundo orden una faja de retiro obligatorio de cuarenta y cinco (45.00) metros, de los cuales se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía, es decir veintidós metros con cincuenta y cinco centímetros (22.50).	

**“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”**

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



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

<b>Franja de aislamiento</b>	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.
<b>Calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios</b>	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	
<b>Accesos y salidas de las calzadas de desaceleración</b>	Ubicación mínima cada quinientos (500) metros	
<b>Desarrollo por parcelación o construcción</b>	Deberá quedar vinculado al sistema vial público, cumpliendo con la sección mínima estipulada en la jerarquía vial.	
<b>Áreas de maniobra para vehículos de carga y cuotas de estacionamientos</b>	Las áreas destinadas al correcto funcionamiento del uso en el corredor, las cuotas de estacionamientos, incluidas las nomas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación.	

### 3.3 NOTAS

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

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

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

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

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

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

#### "GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"

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



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

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

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

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

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

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

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

31

**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.

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**

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

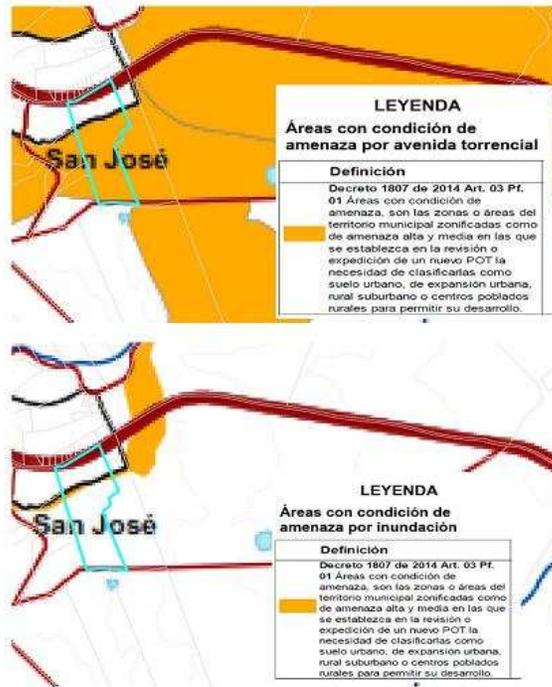


	<b>DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA MUNICIPIO DE GRANADA CERTIFICADO USO DE SUELO</b>		 Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde 2020 - 2023
VERSIÓN:1.0	CÓDIGO: MIINF-CR-04	FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021	PAGINA 1 DE 1

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

**4. AMENAZAS Y RIESGOS**

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



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

**“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”**

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



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

**5. NORMAS GENERALES**

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

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

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

La presente se expide, a solicitud del interesado, a los **ONCE (11) días del mes de DICIEMBRE del año dos Mil Veintitrés (2023)**. Para los fines pertinentes.

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

USO DEL SUELO PARA EL PREDIO 00-00-0008-0029-000  
 Elaboro: Dayann Lopez-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



**16.3. PRESUPUESTOS CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ										
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU										
7-103										
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem	
M1	Cerca colindante en postes de madera con seis hilos en alambre de púas, con separación entre postes de 2,00 metros	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	0,59	\$ 1.736,37	\$ 108.205,24	\$ 36.804,50	m	
		Excavación manual	m3	\$ 25.998,00	0,003	\$ 77,99				
		Cerco 8X8 CM X 2,9 M - Ordinario	un	\$ 23.572,00	2,00	\$ 47.144,00				
		Alambre de púas	m	\$ 392,00	17,64	\$ 6.914,88				
		Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1kg C.a.				\$ 850,00				
		Mejía	Kg	\$ 17.000,00	0,05	\$ 285,00				
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	2,00	\$ 51.482,00				
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 108.205,24</b>				
		<b>Total Construcción</b>	metros			2,94				\$ 36.804,50
		<a href="https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia- JM#directedFromSimilarhttps%3A%2F%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia- JM">https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia- JM#directedFromSimilarhttps%3A%2F%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia- JM</a>								
M2	Cerca en postes de madera con dos hilos en alambre liso con separación entre postes de 2,50 metros	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	2,15	\$ 6.327,45	\$ 297.854,57	\$ 27.655,95	m	
		Excavación manual	m3	\$ 25.998,00	0,01	\$ 259,98				
		Cable de aluminio desnudo 1/0AWG ACSR	m	\$ 4.341,00	21,54	\$ 93.505,14				
		Cerco 8X8 CM X 2,9 M - Ordinario	un	\$ 23.572,00	4,00	\$ 94.288,00				
		Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1kg C.a.				\$ 510,00				
		Mejía	Kg	\$ 17.000,00	0,03	\$ 285,00				
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	4,00	\$ 102.964,00				
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 297.854,57</b>				
		<b>Total Construcción</b>	metros			10,77				\$ 27.655,95
		<a href="https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia- JM#directedFromSimilarhttps%3A%2F%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia- JM">https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia- JM#directedFromSimilarhttps%3A%2F%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia- JM</a>								
M3	Cerca colindante en postes de madera con tres hilos en alambre de púas, con separación entre postes de 1,50 metros	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	1,36	\$ 4.002,48	\$ 259.832,50	\$ 38.266,94	m	
		Excavación manual	m3	\$ 25.998,00	0,01	\$ 259,98				
		Cerco 8X8 CM X 2,9 M - Ordinario	un	\$ 23.572,00	5,00	\$ 117.860,00				
		Alambre de púas	m	\$ 392,00	20,37	\$ 7.985,04				
		Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1kg C.a.				\$ 1.020,00				
		Mejía	Kg	\$ 17.000,00	0,06	\$ 285,00				
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	5,00	\$ 128.705,00				
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 259.832,50</b>				
		<b>Total Construcción</b>	metros			6,79				\$ 38.266,94
		<a href="https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia- JM#directedFromSimilarhttps%3A%2F%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia- JM">https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia- JM#directedFromSimilarhttps%3A%2F%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2FMCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-mejia- JM</a>								

Fuente: Construdata 207

**16.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES**

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 270

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



**16.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

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

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

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	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>		<b>\$ 0</b>
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
<b>LUCRO CESANTE</b>		<b>\$ 0</b>
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 0</b>	
<b>SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 15 de diciembre de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico.		

35

Bogotá, D.C., 15 de diciembre de 2023.

Cordialmente,

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

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

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



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-7-103**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 15 de diciembre de 2023, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 681F2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	VALOR
1	TCBG-7-103	\$ 67.596.395

**SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

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

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-7-103**

**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

37

## Certificado Catastral

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

**Fecha: jueves 28 septiembre 2023**

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

### Información Física

<b>Departamento:</b>	25 - Cundinamarca
<b>Municipio:</b>	312 - Granada
<b>Número predial:</b>	253120000000000080029000000000
<b>Número predial anterior:</b>	25312000000080029000
<b>Código homologado</b>	BAN0001CZTA
<b>Dirección:</b>	PARCELA 7A
<b>Matrícula inmobiliaria:</b>	50S - 592906
<b>Área terreno:</b>	2 Ha 6350 M2
<b>Área construida:</b>	245.00 M2

### Información Económica

<b>Avalúo:</b>	\$ 98.504.000,00 M/cte
----------------	------------------------

### Información Jurídica

Nombre de los propietarios	Tipo de documento	Número de documento
ANA ELVIA PEREZ GARZON	Cédula de ciudadanía	39667634
MIRYAN PEREZ GARZON	Cédula de ciudadanía	20942200
HECTOR AUDI PEREZ GARZON	Cédula de ciudadanía	11382217
MARTA LUCIA PEREZ GARZON	Cédula de ciudadanía	39668558
GERMAN PEREZ GARZON	Cédula de ciudadanía	11378551
FLOR ALBA PEREZ GARZON	Cédula de ciudadanía	39613651
DORA ALICIA PEREZ GARZON	Cédula de ciudadanía	51584131
LUZ ELENA PEREZ GARZON	Cédula de ciudadanía	51590293
GUSTAVO PEREZ GARZON	Cédula de ciudadanía	11381192
RAMIRO PEREZ GARZON	Cédula de ciudadanía	11388203
JOSE SANTOS PEREZ GARZON	Cédula de ciudadanía	19190425
GLORIA AURORA PEREZ GARZON	Cédula de ciudadanía	39611727

El presente certificado se expide para el interesado



OSCAR ZARAMA

SUBGERENTE CONSERVACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y FORMACIÓN.

### **Nota:**

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

Elaboró: Laura Martinez

### **Autenticación:**

Para verificar la autenticidad de este certificado puede revisar en la página web [acc.gov.co/#/autenticidad](http://acc.gov.co/#/autenticidad) e ingresar este serial: 3ee2ad80-d635-4885-a4ca-3272a51fc0f3

DOCUMENTO GRATUITO

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

**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 – DOTACIONAL  
CENTRO POBLADO – ESPACIO PÚBLICO  
SUELO SUBURBANO**

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

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

DIRECCIÓN ACTUAL:	LO RURAL
CEDULA CATASTRAL:	<b>00-00-0008-0029-000</b>
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: <b>CENTRO POBLADO SAN JOSE</b>

**2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO**



**VEREDA LA PLAYITA**

**“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”**

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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



DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA  
MUNICIPIO DE GRANADA  
CERTIFICADO USO DE SUELO



Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde 2020 - 2023

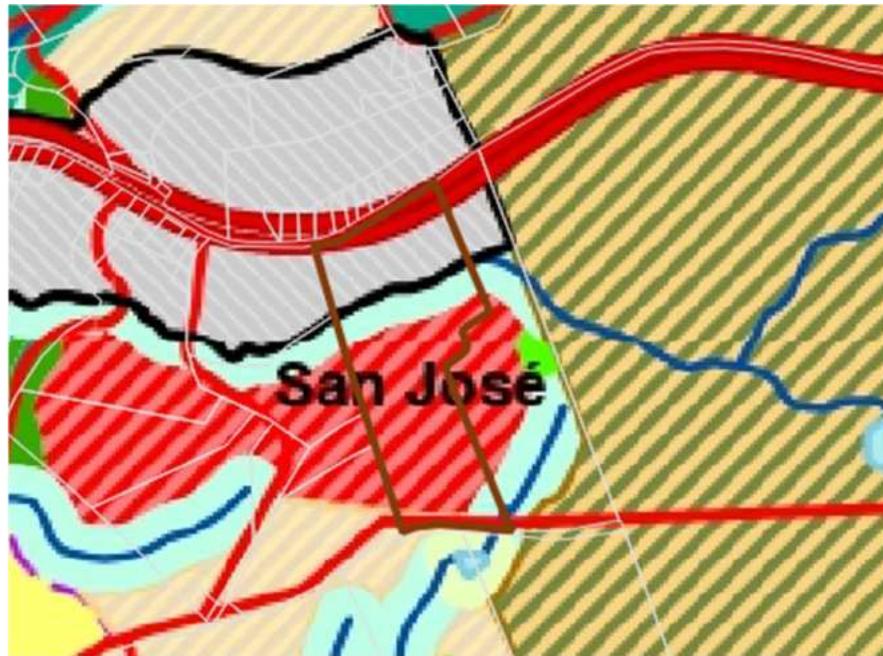
VERSIÓN:1.0

CÓDIGO: MIINF-CR-04

FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021

PAGINA 1 DE 1

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



- Comercial
- Residencial
- Dotacional
- Servicios públicos
- Espacio Público
- Estructura Ecológica Principal CP
- Estructura Ecológica Principal

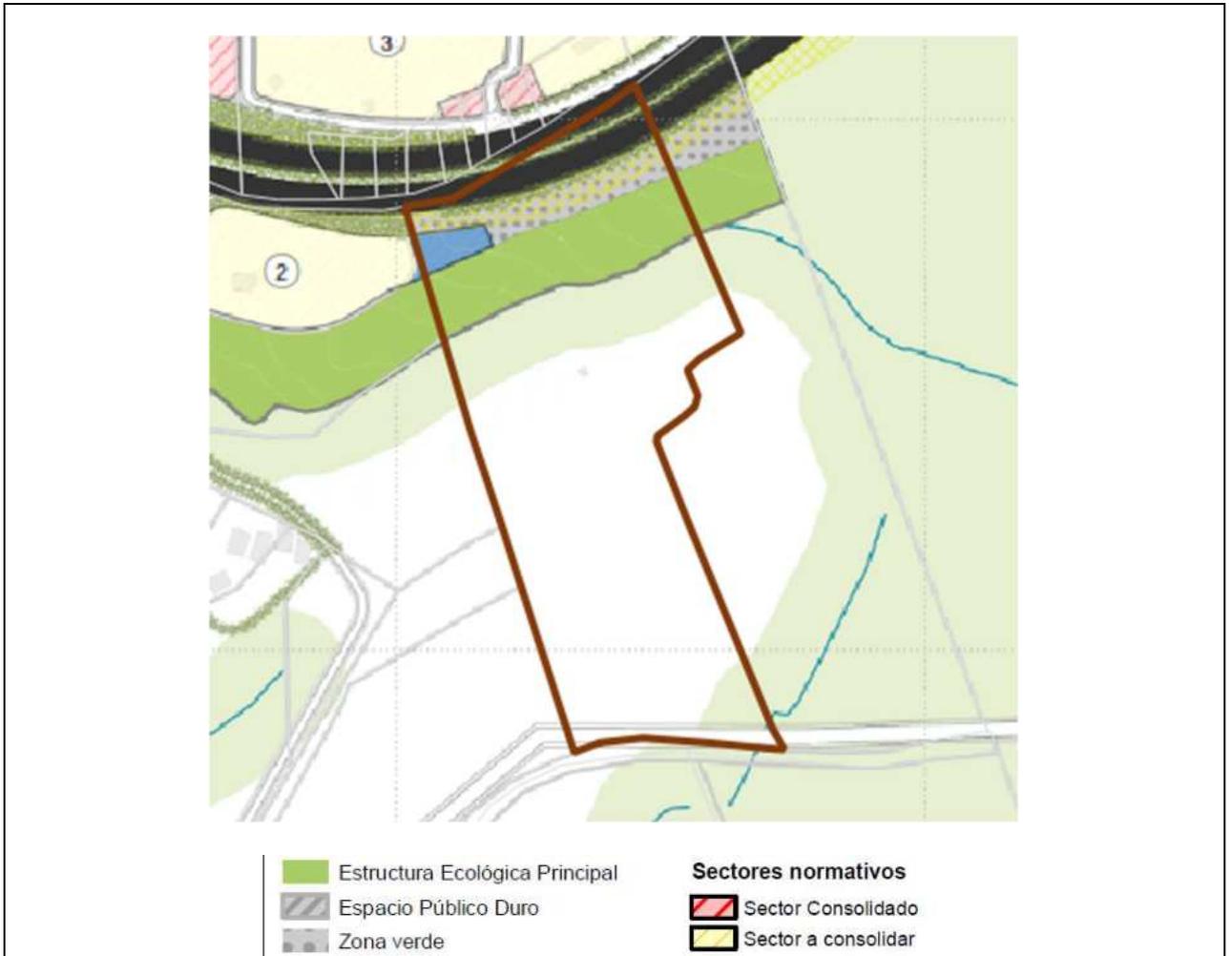
#### “GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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

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



**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

<b>1. Fichas reglamentarias para los centros poblados rurales San José, La Veintidós y San Raimundo.</b>	
FNR-01 y FNR-02	San José

**“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”**

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

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

FNR-03 y FNR-04	La Veintidós
FNR-05 y FNR-06	San Raimundo

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

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

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

**“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”**

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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

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

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

**SECTOR A CONSOLIDAR**  
**1, 2, 3, 4, 5.**

<b>PRINCIPAL</b>	<b>RESIDENCIAL</b> Vivienda urbana en densidades diferenciadas ( multifamiliar, colectiva y/o comunitaria) <b>COMERCIO Y SERVICIOS</b> Comercio vecinal Tiendas de barrio, Servicios empresariales financieros, empresariales e inmobiliarios Servicios personales alimentarios ( comidas rápidas) <b>DOTACIONAL</b> Educativo (educación superior, básica, media y preescolar) Cultural Bibliotecas, centros culturales, auditorios, archivos académicos, salas de exposición, teatros, salones comunales <b>Bienestar social</b> Centros de atención a población vulnerable, centros de adopción, hogares de bienestar, sala cunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, casas para el adulto mayor <b>INDUSTRIAL</b> Microindustria, Mediana industria con procesos de transformación
<b>COMPATIBLE</b>	<b>COMERCIO Y SERVICIOS</b> Comercio vecinal tiendas de barrio y locales con área de ventas no mayor a 60 m <sup>2</sup> (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 <b>DOTACIONAL</b> 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 l estaciones de bomberos, unidad operativa de Bomberos) Grandes bodegas y edificaciones industriales
<b>CONDICIONADO</b>	<b>COMERCIO Y SERVICIOS</b> Servicios personales turísticos ( residencias religiosas y de la tercera edad) <b>DOTACIONAL</b> Culto (iglesias y centros de culto) Talleres de ornamentación, Marmolerías, Carpintería metálica y de madera, Servicio al automóvil/motocicletas Discotecas, Tabernas Campos de tejo
<b>PROHIBIDO</b>	Los demás usos diferentes a los enunciados como principales, compatibles y condicionados

Desarrollo mediante licencia de urbanismo y/o construcción, aplicable a sectores a consolidar 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 altura. Nota 4.	0.7	Resultado del índice de ocupación y la altura	Nota 2.	1/3 de la altura total.	Nota 1.	10 metros Nota 11.	30 metros Nota 11.	1 x cada 5 viviendas. Nota 3.	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** Antejardín Se tomará como referente la línea de construcción predominante en cada manzana, previendo los correctos empates a construcciones vecinas

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

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

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

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

**Nota 7** Las maniobras de cargue y descargue de mercancías o pasajeros, deberán realizarse al interior de los predios que requieran dicha actividad o sobre vía de forma condicionada en horarios establecidos por la administración municipal teniendo en cuenta las restricciones por tipo de vía y

**“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”**

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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

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

configuración vehicular Adicionalmente se deberá contar con la localización de señales luminosas o reflectivas que adviertan a los demás conductores sobre la presencia del vehículo detenido

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

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

**Nota 10** Se acogerá la zona de exclusión bajo los lineamientos establecidos por la ANI y VÍA 40 EXPRESS **Nota 11** La delimitación de los predios aquí definidos tiene por objeto mantener la ruralidad de estos Centros Poblados Rurales, en este sentido los sectores a consolidar no podrán superar una densidad de 30 viviendas por hectárea

**Nota 12** Sectores a consolidar superiores a una 1 hectárea

#### **NOTAS COMUNES A TODOS LOS TRATAMIENTOS**

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

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

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

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

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

<b>PRINCIPAL</b>	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada
------------------	---

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

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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

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

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

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

### **ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL**

Los suelos de protección ambiental comprenden los terrenos localizados en la cabecera municipal, que, por sus condiciones geográficas, paisajísticas o ambientales, cuentan con restricciones para su desarrollo y requieren en consecuencia de la prohibición y/o condicionamiento en sus usos y actuaciones Son áreas que se caracterizan por tener fuertes pendientes (escarpadas a muy escarpadas), por lo cual deben ser definidas como zonas de reserva para la prevención de desastres naturales, y deberán conservarse como elementos articuladores de la estructura ecológica urbano rural.

<b>PRINCIPAL</b>	Conservación de flora y recursos conexos.
<b>COMPATIBLE</b>	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada. <b>NOTA 9</b>
<b>CONDICIONADO</b>	Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechando persistente de productos forestales secundarios.
<b>PROHIBIDO</b>	Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas, quemas, caza y pesca.

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

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

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

### 3.3 NOTAS

**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

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

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

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

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

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

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

**"GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO"**

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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

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

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:

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

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

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

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

##### **Artículo 69. Unidad Mínima de Actuación - UMA**

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

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

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

##### **Artículo 70. Usos y normas volumétricas para el suelo suburbano**

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

El Acuerdo CAR 016 de 1998 define los suelos suburbanos como áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo

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

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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

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

con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 3600 de 2007 compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo CAR 016 de 1998, el régimen de usos y normas volumétricas para el suelo rural suburbano, son las siguientes:

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

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

**“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”**

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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



**DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA  
MUNICIPIO DE GRANADA  
CERTIFICADO USO DE SUELO**



Jorge Alberto Sierra Padilla / Alcalde 2020 - 2023

VERSIÓN:1.0

CÓDIGO: MIINF-CR-04

FECHA ACTUALIZACIÓN: 13 agosto 2021

PAGINA 1 DE 1

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

**Intensidad de uso – Ocupación y edificabilidad**

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

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

**Intensidad de uso – ocupación y edificabilidad**

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

**CONDICIONES GENERALES PARA FRANJAS VIALES Y RETIROS OBLIGATORIOS**

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

**“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”**

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

www.granada-cundinamarca.gov.co

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

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

### 3.3 NOTAS

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

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

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

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

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

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

### “GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

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

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

limitación en términos de extensión.

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

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

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

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

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

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

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

**“GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”**

Calle 11 N° 14-28- Granada – C/marca

Teléfonos 3208418887

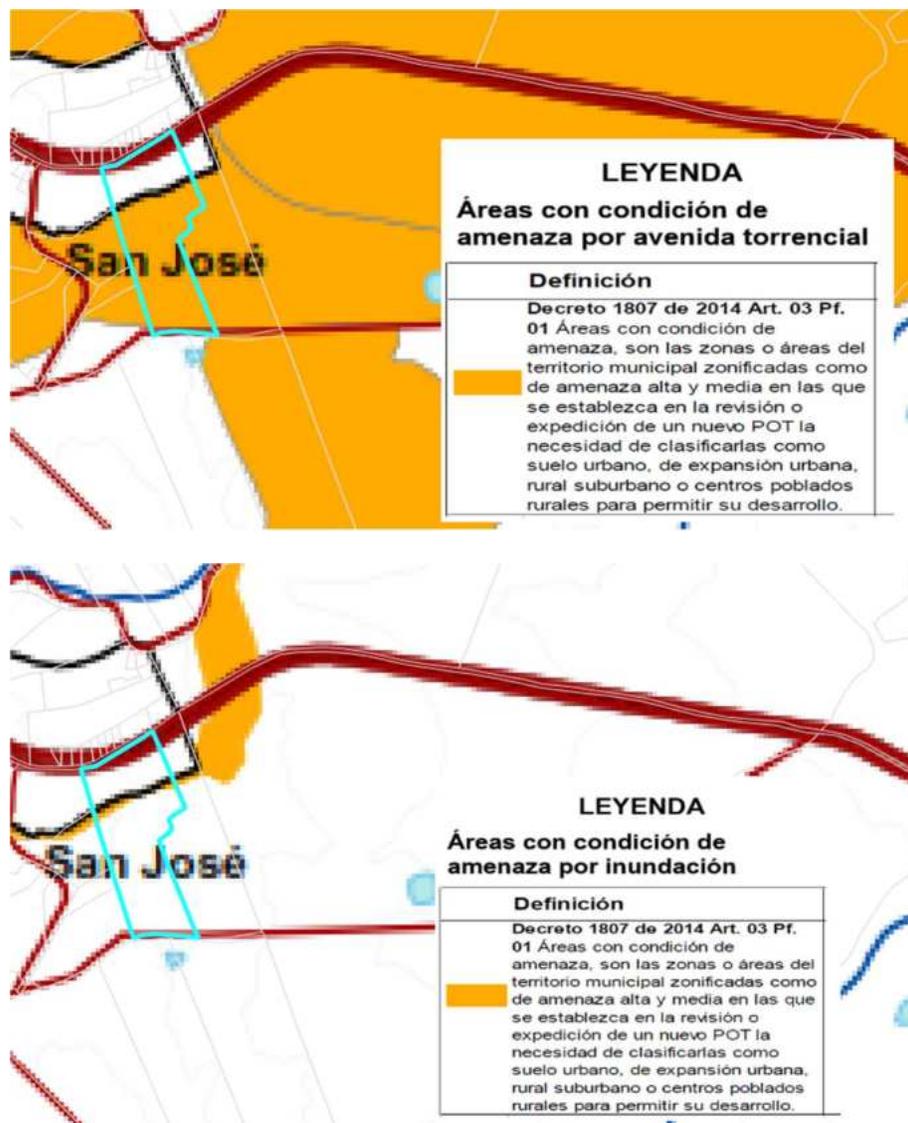
[www.granada-cundinamarca.gov.co](http://www.granada-cundinamarca.gov.co)

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

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

#### 4. AMENAZAS Y RIESGOS

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



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

#### “GESTORES DE NUESTRO PROPIO CAMBIO”

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

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

## 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 **ONCE (11) días del mes de DICIEMBRE del año dos Mil Veintitrés (2023)**. Para los fines pertinentes.



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

USO DEL SUELO PARA EL PREDIO 00-00-0008-0029-000

Elaboro: Dayann Lopez-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](http://www.granada-cundinamarca.gov.co)