



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20215000003571

Bogotá D.C., 11 2 FEB 2021

Señores:

EDUARDO RAMÓN CÁRDENAS CABALLERO (C.C. 19.210.431)
MARÍA EUGENIA CÁRDENAS DE MOSER (C.C. 41.529.329)
MARÍA CONSUELO CÁRDENAS DE SANZ DE SANTAMARIA (C.C. 41.354.016)
SANTIAGO MOLINA CÁRDENAS (C.C. 79.782.005)
SILVIA MOLINA CÁRDENAS (C.C. 52.257.996)

Predio denominado SIN DIRECCIÓN LA ENTRADA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) LA ENTRADA (Según Escritura Pública)

Vereda Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Subia (Según Escritura Pública)

Municipio de Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016.

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202050000032061 del 25 de enero de 2021.

Respetados señores:

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, establecimiento público de orden nacional, adscrito al Ministerio de Transporte, según Decreto No. 4165 de 3 de noviembre de 2011 entidad que, para todos los efectos de estructurar, planear, contratar, ejecutar y administrar los contratos de concesión de infraestructura de transporte, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes y vigentes, por medio del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto vial "Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot".

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que textualmente dispone: **NOTIFICACIÓN POR AVISO.** "Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000003571

Quando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal"

En virtud de lo anterior y de conformidad con el artículo 69 Párrafo 2 del C.P.A.C.A, el Representante Legal de la **CONCESIÓN VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

HACE SABER:

Que el día 25 de enero de 2021, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI- a través de la CONCESIÓN VÍA 40 EXPRESS S.A.S., libró oficio de Oferta Formal de Compra No. 202050000032061 del 25 de enero de 2021, dirigida a los señores **EDUARDO RAMÓN CÁRDENAS CABALLERO (C.C. 19.210.431); MARÍA EUGENIA CÁRDENAS DE MOSER (C.C. 41.529.329); MARÍA CONSUELO CÁRDENAS DE SANZ DE SANTAMARIA (C.C. 41.354.016); SANTIAGO MOLINA CÁRDENAS (C.C. 79.782.005); SILVIA MOLINA CÁRDENAS (C.C. 52.257.996)**, para la adquisición de un inmueble requerido para el Proyecto de Concesión "Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot", unidad Funcional seis (6), cuyo contenido se adjunta a continuación:



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000003571



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000032061

Bogotá D.C., 29 ENE 2021.

Señores:

EDUARDO RAMÓN CÁRDENAS CABALLERO (C.C. 19.210.431)

MARÍA EUGENIA CÁRDENAS DE MOSER (C.C. 41.529.329)

MARÍA CONSUELO CÁRDENAS DE SANZ DE SANTAMARÍA (C.C. 41.354.016)

SANTIAGO MOLINA CÁRDENAS (C.C. 79.792.005)

SILVIA MOLINA CÁRDENAS (C.C. 52.257.996)

Predio denominado SIN DIRECCIÓN LA ENTRADA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) LA ENTRADA (Según Escritura Pública)

Vereda Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Subia (Según Escritura Pública)

Municipio de Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016.

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado SIN DIRECCIÓN LA ENTRADA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) LA ENTRADA (Según Escritura Pública), ubicado en la Vereda Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), vereda Subia, jurisdicción del municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, de conformidad con la certificación expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Silvania, identificado con la Cédula Catastral No. 25743000100000001110100000000, Matricula Inmobiliaria No. 157-25543 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-690**.

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 **VIA 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.

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20215000003571



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000032061

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.

Por lo cual, **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, ley 1882 de 2018, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2009 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar una franja de terreno del inmueble de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial denominada **TCBG-G-690** del 12 de junio de 2020, la cual tiene un área de terreno requerida de **QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE COMA DIEZ METROS CUADRADOS (557,1 M2)**, del inmueble en referencia, incluidos los cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las **abscisas Inicial K012+940,45 D - Abscisa Final K013+034,42 D**, dentro del trayecto de la Unidad Funcional 6.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se anexa copia del informe técnico de avalúo comercial en sus partes pertinentes, elaborado por la UNION TEMPORAL LONJA COLOMBIA DE LA PROPIEDAD RAÍZ TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT de fecha 04 de septiembre de 2020.

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **TREINTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$33.788.905,00)**, discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:

RESULTADO DEL AVALÚO POR CONCEPTO DE TERRENO, CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES: TREINTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$33.788.905,00)

Calle 99 No.14-49, Piso 3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20215000003571



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000032061

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
1	UF1	m²	557,10	\$ 58,524,00	\$ 32.603.720,00
Total Terreno					\$ 32.603.720,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
No posee construcciones anexas					\$ 0,00
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 1.185.185,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 1.185.185,00
TOTAL AVALUO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 33.788.905,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Treinta Y Tres Millones Setecientos Ochenta Y Ocho Mil Novecientos Cinco Pesos M.L. (\$33.788.905,00)**
Se firma en Bogotá D.C. A los cuatro (04) días del mes de septiembre de 2020.

Así mismo, a los valores antes descritos, 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.

Según el estudio de títulos elaborado por el concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, los titulares inscritos son los señores **EDUARDO RAMON CÁRDENAS CABALLERO** identificado con la cédula de ciudadanía número 19.210.431 (25%), **MARÍA EUGENIA CÁRDENAS DE MOSER** identificada con la cédula de ciudadanía número 41.529.329 (25%), **MARÍA CONSUELO CÁRDENAS DE SANZ DE SANTAMARÍA** identificada con la cédula de ciudadanía número 41.354.016 (25%), **SANTIAGO MOLINA CÁRDENAS** identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.005 (12.5%) y **SILVIA MOLINA CÁRDENAS**, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.257.996 (12.5%); quienes adquirieron en los porcentajes antes descritos, así: Inicialmente los señores Eduardo Ramón Cárdenas Caballero, María Eugenia Cárdenas de Moser y María Consuelo Cárdenas de Sanz de Santamaría junto con la señora María Cristina Cárdenas de Molina, por adjudicación en la

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20215000003571



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000032061

sucesión de la señora Cecilia Cahalero de Cárdenas, de conformidad con la Escritura Pública No. 3137 de 15 de diciembre de 1995, otorgada en la Notaría 17 de Bogotá, y con posterioridad a los señores Santiago Molina Cárdenas y Silvia Molina Cárdenas se les adjudicó el derecho de cuota de la señora María Cristina Cárdenas de Molina, en la sucesión registrada con la Escritura Pública No. 2360 del 05 de octubre de 2018 otorgada en la Notaría 47 de Bogotá; actos debidamente inscritos en las anotaciones Nus. 003 y 009, respectivamente, del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-25543 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

A partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuenta usted con un plazo de **quince (15) días hábiles** para manifestar su voluntad en relación con la misma, esto es aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar al Comisionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vía Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3148145329 o al correo electrónico cremas@consorcioruta40.com.

Según la norma, si la oferta es aceptada deberá suscribirse la promesa de compraventa o escritura pública de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantiza el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, libre de todo gravamen.

Los pagos se efectuarán dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al cumplimiento de las obligaciones que para el efecto se pacten en la promesa de venta o escritura pública, según el caso, previo trámite de los respectivos órdenes de desembolso.

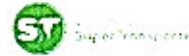
El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable, ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso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

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000003571



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000032061

En todo caso y de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo dispuesto en las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial 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.

De no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 37 de la ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será acreedor de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

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, **CONSTITUYENDOSE 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.

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

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20215000003571



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000032061

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrita en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. No obstante, los que se expidan con posterioridad a la inscripción de la oferta de compra serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento, copias de la Ficha Predial, Plano Predial y Avalúo Comercial Corporativo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Cordialmente,

FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

VIA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Añe: Copia de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación expedida por la Oficina de Registro del Municipio de Sevilla.

Proyecto: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE]

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20215000003571

Que frente a la mencionada Oferta Formal de Compra no proceden recursos en sede administrativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que el Concesionario Vía 40 Express, publicó durante 5 días hábiles en su página web y la de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, el oficio No. 202050000032071 de citación para notificación de la Oferta Formal de Compra No. 202050000032061 de fecha 25 de enero de 2021; fijado el día 29 de enero de 2021 y desfijado el día 4 de febrero de 2021; sin embargo, a la fecha, los propietarios no han concurrido al Concesionario Vía 40 Express a notificarse del acto de oferta formal de compra 202050000032061. Por lo anterior, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, y ante la imposibilidad de notificarlos personalmente, 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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial, del Plano Topográfico, de la faja de terreno a adquirir y del Avalúo Comercial Corporativo, La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentra reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el capítulo I del título IV de la Ley 1682 y en la Ley 1742 de 2014.

Atentamente,



FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Proyectó: CR40.
Revisó: EM
Aprobó: SN

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000032061

Bogotá D.C., 25 ENE 2021.

Señores:

EDUARDO RAMÓN CÁRDENAS CABALLERO (C.C. 19.210.431)

MARÍA EUGENIA CÁRDENAS DE MOSER (C.C. 41.529.329)

MARÍA CONSUELO CÁRDENAS DE SANZ DE SANTAMARIA (C.C. 41.354.016)

SANTIAGO MOLINA CÁRDENAS (C.C. 79.782.005)

SILVIA MOLINA CÁRDENAS (C.C. 52.257.996)

Predio denominado SIN DIRECCIÓN LA ENTRADA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) LA ENTRADA (Según Escritura Pública)

Vereda Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Subia (Según Escritura Pública)

Municipio de Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016.

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado SIN DIRECCIÓN LA ENTRADA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) LA ENTRADA (Según Escritura Pública), ubicado en la Vereda Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), vereda Subia, jurisdicción del municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, de conformidad con la certificación expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Silvania, identificado con la Cédula Catastral No. 257430001000000011101000000000, Matrícula Inmobiliaria No. **157-25543** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-690**.

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.

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000032061

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.

Por lo cual, **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, ley 1882 de 2018, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar una franja de terreno del inmueble de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial denominada **TCBG-6-690** del 12 de junio de 2020, la cual tiene un área de terreno requerida de **QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE COMA DIEZ METROS CUADRADOS (557,1 M2)**, del inmueble en referencia, incluidos los cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las **abscisas Inicial K012+940,45 D - Abscisa Final K013+034,42 D**, dentro del trayecto de la Unidad Funcional 6.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se anexa copia del informe técnico de avalúo comercial en sus partes pertinentes, elaborado por la UNIÓN TEMPORAL LONJA COLOMBIA DE LA PROPIEDAD RAÍZ TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT de fecha 04 de septiembre de 2020.

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **TREINTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$33.788.905,00)**, discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:

RESULTADO DEL AVALÚO POR CONCEPTO DE TERRENO, CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES: TREINTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$33.788.905,00)



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000032061

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
1	UF1	m ²	557,10	\$ 58.524,00	\$ 32.603.720,00
Total Terreno					\$ 32.603.720,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
No posee construcciones anexas					\$ 0,00
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 1.185.185,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 1.185.185,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 33.788.905,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Treinta Y Tres Millones Setecientos Ochenta Y Ocho Mil Novecientos Cinco Pesos M.L. (\$33'788.905,00)**

Se firma en Bogotá D.C. A los cuatro (04) días del mes de septiembre de 2.020.

Así mismo, a los valores antes descritos, 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.

Según el estudio de títulos elaborado por el concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, los titulares inscritos son los señores **EDUARDO RAMON CÁRDENAS CABALLERO** identificado con la cédula de ciudadanía número 19.210.431 (25%), **MARÍA EUGENIA CÁRDENAS DE MOSER** identificada con la cédula de ciudadanía número 41.529.329 (25%), **MARÍA CONSUELO CÁRDENAS DE SANZ DE SANTAMARIA** identificada con la cédula de ciudadanía número 41.354.016 (25%), **SANTIAGO MOLINA CÁRDENAS** identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.005 (12.5%) y **SILVIA MOLINA CÁRDENAS**, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.257.996 (12.5%); quienes adquirieron en los porcentajes antes descritos, así: Inicialmente los señores Eduardo Ramón Cárdenas Caballero, María Eugenia Cárdenas de Moser y María Consuelo Cárdenas de Sanz de Santamaria junto con la señora María Cristina Cárdenas de Molina, por adjudicación en la



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000032061

sucesión de la señora Cecilia Caballero de Cárdenas, de conformidad con la Escritura Pública No. 3137 del 15 de diciembre de 1995, otorgada en la Notaría 17 de Bogotá; y con posterioridad a los señores Santiago Molina Cárdenas y Silvia Molina Cárdenas se les adjudicó el derecho de cuota de la señora María Cristina Cárdenas de Molina, en la sucesión registrada con la Escritura Pública No. 2360 del 05 de octubre de 2018 otorgada en la Notaría 47 de Bogotá; actos debidamente inscritos en las anotaciones Nos. 003 y 009, respectivamente, del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-25543 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

A partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuenta usted con un plazo de **quince (15) días hábiles** para manifestar su voluntad en relación con la misma, esto es aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3148145329 o al correo electrónico eramos@consorcioruta40.com.

Según la norma, si la oferta es aceptada deberá suscribirse la promesa de compraventa o escritura pública de compraventa dentro de los **diez (10) días hábiles siguientes** e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, libre de todo gravamen.

Los pagos se efectuarán dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al cumplimiento de las obligaciones que para el efecto se pacten en la promesa de venta o escritura pública, según el caso, previo trámite de las respectivas órdenes de desembolso.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000032061

En todo caso y de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo dispuesto en las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial si transcurridos **treinta (30) días hábiles** después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

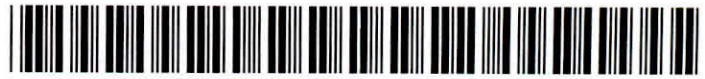
De no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 37 de la ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será acreedor de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

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, **CONSTITUYENDOSE 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. 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.

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

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000032061

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. No obstante, los que se expidan con posterioridad a la inscripción de la oferta de compra serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento, copias de la Ficha Predial, Plano Predial y Avalúo Comercial Corporativo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Cordialmente,



FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

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 expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Silvania.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



PROYECTO


AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

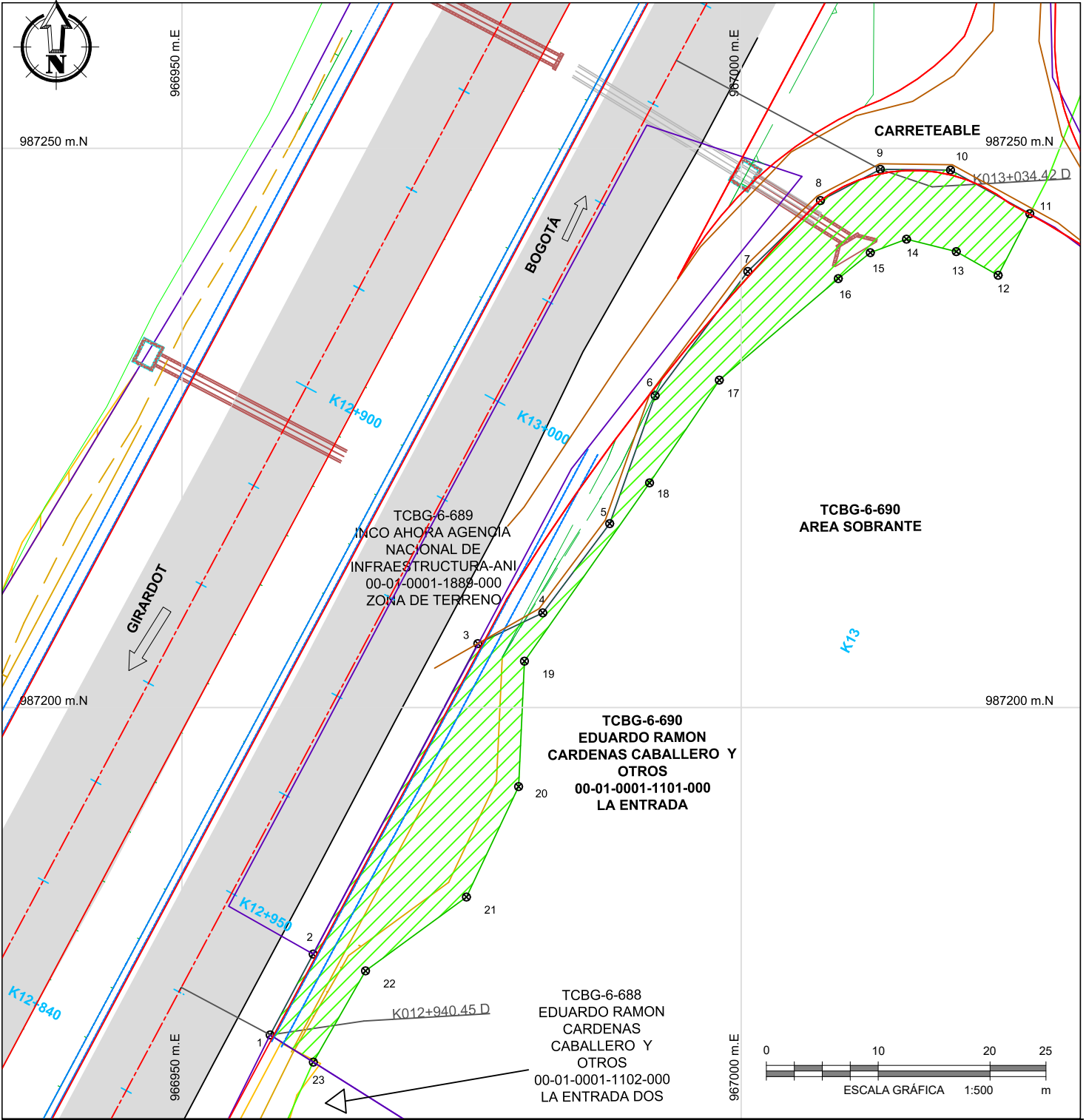
FICHA PREDIAL

TCBG-6-690

ANEXO FICHA PREDIAL: REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
1 Ha. 2618,00 m ²	12.017,79 m ²	Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Escritura Pública 331 del 19 de abril de 2007 de la notaria única de Sylvania el área del predio es de 12017,79 m ² . De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 1 Ha 2618 m ² .
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	La diferencia de áreas entre el certificado catastral y Escritura Pública 331 del 19 de abril de 2007 de la notaria única de Sylvania es de 600,21 m ² .
Ing. CESAR AUGUSTO LÓPEZ M.P: 25222-21137 CND	 BLANCA PAEZ M.P. 25222-339413 CND	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 12/06/2020	



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN CARLOS FORERO
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-116091 CND

APROBÓ: CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-21137 CND

CONVENCIONES	
BORDE VIA PROYECTADA	— (Red dashed line)
EJE VIA PROYECTADA	- - - (Red dashed line)
LINEA DE COMPRA	— (Green solid line)
CHAFLAN DE LLENO	- - - (Green dashed line)
CHAFLAN DE CORTE	- - - (Yellow dashed line)
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA	- - - (Magenta dashed line)
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	— (Magenta solid line)
CAMINO O SENDERO	— (Orange solid line)
VIA EXISTENTE	— (Grey solid line)
AREA REQUERIDA	▨ (Green hatched)
AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	▨ (Red hatched)
AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	▨ (Blue hatched)
AREA REMANENTE	▨ (Yellow hatched)
LINDERO	— (Blue solid line)
POSTE	⊕ (Blue circle with cross)
CERCAS	- - - (Black dashed line)
FUENTES HIDRICAS	— (Blue dashed line)
LINEA ALTA TENSION	— (Grey solid line with dots)

ANI Agencia Nacional de Infraestructura	INTERVENTORIA: SEG CONSORCIO SEG-INCOPLAN	CONCESIONARIO: INCOPLAN S.A.	DISEÑO Y CONSTRUCCION: Ruta 40 CONSORCIO VIAL
---	--	--	--

ELABORÓ: BLANCA PAEZ
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-339413 CND

DIBUJÓ: BLANCA PAEZ
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-339413 CND

PROPIETARIO:
EDUARDO RAMON CARDENAS CABALLERO Y OTROS

CUADRO DE AREAS (M2)					FECHA ELAB.: 12/06/2020	UNIDAD FUNCIONAL: 6	No. CATASTRAL 25743000100000001110100000000
AREA REQUERIDA: 557.10 M2	AREA TOTAL: 12017.79 M2	AREA CONST: 0.00 M2	AREA SOBR: 11460.69 M2	AREA REMAN: 0.00 M2	ESCALA: 1:500	PLANO: 1 De 2	FICHA GRAFICA No. TCBG-6-690

COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	987170.73	966957.89	8.19
2	987177.96	966961.73	
3	987205.71	966976.45	31.42
4	987208.47	966982.26	6.43
5	987216.45	966988.25	9.97
6	987227.89	966992.31	12.14
7	987238.99	967000.59	13.85
8	987245.33	967007.09	9.08
9	987248.12	967012.45	6.04
10	987248.06	967018.72	6.27
11	987244.16	967025.81	8.09
12	987238.65	967022.98	6.19
13	987240.77	967019.23	4.30
14	987241.88	967014.78	4.59
15	987240.67	967011.55	3.45
16	987238.35	967008.69	3.68
17	987229.28	966998.05	13.99
18	987220.09	966991.81	11.10
19	987204.15	966980.62	19.48
20	987192.93	966980.10	11.23
21	987183.06	966975.44	10.92
22	987176.46	966966.41	11.18
23	987168.30	966961.75	9.40
1	987170.73	966957.89	4.56
AREA REQUERIDA (m2)=			557.10

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN CARLOS FORERO
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-116091 CND
APROBÓ: CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-21137 CND

CONVENCIONES

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

	INTERVENTORIA: 	CONCESIONARIO: 	DISEÑO Y CONSTRUCCION:
--	--------------------	--------------------	----------------------------

ELABORÓ: BLANCA PAEZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-339413 CND	PROPIETARIO: EDUARDO RAMON CARDENAS CABALLERO Y OTROS
DIBUJÓ: BLANCA PAEZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-339413 CND	

CUADRO DE AREAS (M2)					FECHA ELAB.: 12/06/2020	UNIDAD FUNCIONAL: 6	No. CATASTRAL 257430001000000011101000000000
AREA REQUERIDA: 557.10 M2	AREA TOTAL: 12017.79 M2	AREA CONST: 0.00 M2	AREA SOBR: 11460.69 M2	AREA REMAN: 0.00 M2	ESCALA: -----	PLANO: 2 De 2	FICHA GRAFICA No. TCBG-6-690



**JUNTOS
POR SILVANIA**

PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código:
CAMS-OPM-001

Versión: 1

Página: 1 de 1

CAMS-OPM-CUS-0194 - 09 - 08 - 2.017

CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO

EL JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA-CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que los predios identificados con los siguientes números Catastrales ubicados sobre la vía panamericana –DOBLE CALZADA-BOGOTÁ-GIRARDOT, se encuentran en la zona suburbana del Municipio de Sylvania, y cuentan con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.4): Son áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes la uso principal en la zona, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden preferencialmente dentro del kilómetro, adyacentes al perímetro urbano de las cabeceras municipales, y desarrollos urbanos de enclave rural.

- USO PRINCIPAL: Cultivos agrícolas clase 1, corredor vial rural.
- USO COMPATIBLE: Pastos.
- USO RESTRINGIDO: Bosques protectores, pecuarios, industriales rurales, suelos protectores vida silvestre y recreación rural.
- USO PROHIBIDO: Minería y parcelación, y demás usos.

PARÁGRAFO 1: Para obtener la aprobación del proyecto urbanístico deberá efectuar la siguiente reglamentación para uso exclusivo de corredor vial.

- ANCHO DE LA FRANJA: Doscientos (200) metros a partir del borde de la vía.
- CALZADA: De desaceleración y parqueo.
- AISLAMIENTO AMBIENTAL: quince (15) metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.
- AREA MINIMA DE LOTE: Aquellos predios que se encuentre localizados dentro del corredor vial exigirá un área mínima de una hectárea.
- INDICE DE OCUPACION MAXIMO: Para vivienda dispersa no podrá ser superior del treinta (30%) por ciento del área total de predio.
- AREAS DE CESION: Las establecidas en el corredor vial incluidas las cazadas de desaceleración y ancho de la franja.

CORREDOR VIAL DE SERVICIO RURAL (Cv): Está actividad se encuentra aledaña a las vías principales, y pueden ser objeto a desarrollos diferentes al principal de la zona respectiva, y se refiere específicamente a la franja paralela a la vía panamericana y la vía al casco E, que debe caracterizarse por un ancho de 200m a partir del borde de la vía, calzada de desaceleración y parqueo, y aislamiento ambiental de 5m. Los usos que caracterizan esta actividad son los paradores, restaurantes, estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías, ciclo vías, comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga, usos institucionales, centros vacacionales, estaciones de servicio, establecimiento de vallas y avisos (según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997). Se encuentra prohibida la minería y las parcelaciones.

NOTA: DISTANCIA A VIA PANAMERICANA 30.00 ML DE EJE DE VÍA (DECRETO 1228 DE 2008).

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los nueve (09) días del mes de Agosto del año dos mil diecisiete (2017).

PARA VALIDÉZ DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE REQUIERE DE LA ESTAMPILLA PROCULTURA (ACUERDO 019 DE SEPTIEMBRE 03 DE 1999)

GESTIÓN DOCUMENTAL

Original: Destinatario
Digitó: Vilma Rodríguez – Apoyo Planeación
Revisó: y Aprobó: ING. NARLEY SANTANA – Jefe de Planeación
Copia: Archivo

Alcaldía Municipal de Sylvania, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 6-04 Parque Principal,
Teléfonos +57 (1) 8684343, Email: planeacionmunicipal@silvania-cundinamarca.gov.co
Web: www.silvania-cundinamarca.gov.co



**JUNTOS
POR SILVANIA**

PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código:
CAMS-OPM-001

Versión: 1

Página: 1 de 1

D.U. 4	
1	257430001000000040200000000000 / 247
6	257430001000000030525000000000 / 318
7	257430001000000030524000000000 / 317
8	257430001000000030526000000000 /
114	257430001000000030231000000000 /
191	257430001000000040709000000000 / 241
192	257430001000000040710000000000 / 239
193	257430001000000040711000000000 / 238
194	257430001000000040712000000000 / 235
195	257430001000000040713000000000 / 234
196	257430001000000040714000000000 / 233
197	257430001000000030396000000000 / 311
198	257430001000000030397000000000 / 310
199	257430001000000030392000000000 / 308
200	257430001000000030393000000000 / 304
202	257430001000000040116000000000 / 285
203	257430001000000040208000000000 / 281
260	257430001000000020204000000000 / 378
304	257430001000000020455000000000 / 432
330	257430001000000040368000000000 / 283
340	257430001000000040874000000000 / 284
352	257430001000000040283000000000 / 295
356	257430001000000030395000000000 / 312
362	257430001000000030528000000000 / 332
366	257430001000000030399000000000 / 302
367	257430001000000030426000000000 /
368	257430001000000030427000000000 / 328
369	257430001000000030428000000000 / 327
370	257430001000000030432000000000 / 321
371	257430001000000030429000000000 / 326
372	257430001000000030430000000000 / 325
380	257430001000000030462000000000 /
382	257430001000000030156000000000 / 330

GESTION DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Digitó: Vilma Rodríguez – Apoyo Planeación

Revisó: y Aprobó: ING. NARLEY SANTANA – Jefe de Planeación

Copia: Archivo



**JUNTOS
POR SILVANIA**

PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código:
CAMS-OPM-001

Versión: 1

Página: 1 de 1

D.U. 4	
385	257430001000000040197000000000 / 960
386	257430001000000040196000000000 / 958
387	257430001000000040195000000000 / 173
389	257430001000000030151000000000 / 301
390	257430001000000030159000000000 / 331
396	257430001000000040248000000000 / 254
401	257430001000000040488000000000 / 959
402	257430001000000030476000000000 /
405	257430001000000030474000000000 / 319
407	257430001000000030431000000000 / 323
412	257430001000000040375000000000 / 262
413	257430001000000040463000000000 / 263
414	257430001000000040377000000000 / 269
415	257430001000000040719000000000 / 274.
420	257430001000000040651000000000 / 272.
424	257430001000000040603000000000 //
425	257430001000000040693000000000 / 215.
426	257430001000000040696000000000 / 212
427	257430001000000040697000000000 / 167
428	257430001000000040699000000000 / 168
429	257430001000000040707000000000 / 245
435	257430001000000020209000000000 / 395
438	257430001000000020177000000000 / 420
615	257430000000100040312000000000 / 258
619	257430000000100040850000000000 / 294
620	257430000000100030461000000000 / 333
657	257430001000000040618000000000 / 228
658	257430001000000040695000000000 / 225
659	257430001000000040716000000000 / 224.
660	257430001000000040759000000000 / 221
661	257430001000000040717000000000 / 220

GESTION DOCUMENTAL

Original: De tiratorio

Digitó: Vilma Rodríguez - Apoyo Planeación

Revisó y Aprobó: NG. NARLEY SANTANA - Jefe de Planeación

Copia. Archivar



**JUNTOS
POR
SILVANIA**
PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código:
CAMS-OPM-001

Versión: 1

Página: 1 de 1

D.U. 4		
9	257430001000000011081000000000 /	540
16	257430000000100011322000000000 /	523
19	2574303000000000110005000000000 /	714
20	257430001000000020931000000000 /	519
21	257430001000000020932000000000 /	518
28	257430001000000010708000000000 /	574-1
33	257430001000000010675000000000 /	575
35	257430001000000010900000000000 /	576
36	257430001000000011299000000000 /	580
37	257430001000000011330000000000 /	558
40	257430001000000010869000000000 /	560
45	257430001000000010945000000000 /	559
46	257430001000000010563000000000 /	561
47	257430001000000010567000000000 /	793
48	257430001000000010904000000000 /	578
49	257430001000000011773000000000 /	
50	257430001000000011415000000000 /	346
51	257430001000000011159000000000 /	547
52	257430001000000011518000000000 /	556
53	257430001000000011521000000000 /	557
54	257430001000000011722000000000 /	573
56	257430001000000010379000000000 /	
65	257430100000000600006000000000 /	
74	257430001000000010726000000000 /	527
75	257430001000000010738000000000 /	526
124	257430001000000010853000000000 /	551
125	257430001000000010898000000000 /	553
127	257430001000000011061000000000 /	
174	257430001000000011219000000000 /	701
175	257430001000000010104000000000 /	702
211	257430001000000020796000000000 /	503
212	257430001000000020565000000000 /	491
214	257430001000000020445000000000 /	494

GESTION DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Digitó: Vilma Rodríguez - Apoyo Planeación

Revisó: y Aprobó: ING. NARLEY SANTANA - Jefe de Planeación

Copia: Archivo



**JUNTOS
POR
SILVANIA**

PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código:
CAMS-OPM-001

Versión: 1

Página: 1 de 1

D.U. 4	
215	25743000100000002079500000000 /
216	25743000100000002042700000000 /
217	25743000100000002027700000000 /
272	25743000100000001063800000000 /
273	25743000100000001079100000000 /
275	25743030000000008000200000000 /
291	25743000100000002063900000000 /
301	25743000100000001064200000000 /
303	25743000100000002029400000000 /
305	25743000100000002045900000000 /
306	25743000100000002051200000000 /
311	25743000100000002057400000000 /
312	25743000100000002062000000000 /
341	25743000100000001063900000000 /
342	25743000100000002051900000000 /
423	25743000100000002116200000000 /
451	25743000100000001187800000000 /
452	25743000100000001187700000000 /
453	25743000100000001132500000000 /
459	25743000100000001067200000000 /
461	25743000100000001091000000000 /
462	25743000100000001080400000000 /
464	25743000100000001070900000000 /
465	25743000100000001140000000000 /
466	25743000100000001140200000000 /
467	25743000100000001168400000000 /
468	25743000100000001108000000000 /
471	25743000100000001088600000000 /
472	25743000100000001090800000000 /
473	25743000100000001082200000000 /
474	25743000100000001090900000000 /
485	25743000100000001191100000000 /
508	25743000100000001074300000000 /
509	25743000100000001012000000000 /

GESTION DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Digitó: Vilma Rodríguez - Apoyc Planeación

Revisó: y Aprobó: ING. NARLEY SANTANA - Jefe de Planeación

Copia: Archivo



**JUNTOS
POR SILVANIA**

PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código:
CAMS-OPM-001

Versión: 1

Página: 1 de 1

D.U. 4		
512	257430001000000011102000000000 /	688
515	257430001000000011101000000000 /	690
516	257430001000000011005000000000 /	714
517	257430001000000010102000000000 /	
518	257430001000000011876000000000 /	707
519	257430001000000010106000000000 /	699
520	257430001000000010107000000000 /	696
521	257430001000000011884000000000 /	697
522	257430001000000011220000000000 /	711
523	257430001000000011373000000000 /	
524	257430001000000011889000000000 /	684
575	257430000000100012096000000000 /	695
576	257430000000100012097000000000 /	
595	257430001000000011888000000000 /	691
596	2574303000000000090001000000000 /	678
624	257430001000000011889000000000 /	684-1
630	257430001000000010902000000000 /	571
673	257430001000000020722000000000 /	412
674	257430001000000020732000000000 /	413
675	257430001000000020887000000000 /	417
676	257430001000000020886000000000 /	418

ING. NARLEY JAVIER SANTANA GUERRA

Jefe de Planeación

GESTION DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Digitó: Vilma Rodríguez - Apoyo Planeación

Revisó: y Aprobó: ING. NARLEY SANTANA - Jefe de Planeación

Copia: Archivo






Avalúo Comercial Corporativo
Suburbano.
Lote.
Ficha Predial TCBG-6-690.

Septiembre de
2020

Consortio Ruta 40
Predio: La Entrada.
Vereda: Subia.
Municipio: Sylvania.
Departamento: Cundinamarca.



 PBX. 635 4102  CRA. 49A No. 94-35 
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
NIT. 901.116.233-7

CAPÍTULOS

1. Información General
2. Documentos
3. Información Jurídica
4. Descripción del Sector
5. Reglamentación Urbanística
6. Descripción del Inmueble o Predio
7. Métodos Valuatorios
8. Investigación Económica Indirecta (Ofertas)
9. Investigación Directa (Encuestas)
10. Cálculos Valor Terreno
11. Cálculos Valor Construcción y Anexos
12. Cálculos Valor Especies y Cultivos
13. Consideraciones Generales
14. Resultado De Avalúo
15. Fotografías.
16. Documentos o información anexa.



CONTENIDO POR CAPÍTULOS

1. INFORMACIÓN GENERAL
 - 1.1. Solicitante.
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Tipo de avalúo.
 - 1.4. Marco Normativo.
 - 1.5. Departamento.
 - 1.6. Municipio.
 - 1.7. Vereda o Corregimiento.
 - 1.8. Dirección del inmueble.
 - 1.9. Abscisado de área Requerida.
 - 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.11. Uso Por Norma.
 - 1.12. Información Catastral.
 - 1.13. Fecha visita al predio.
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo.
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Folio de Matricula
 - 3.4. Observaciones jurídicas
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Características climáticas
 - 4.5. Condiciones agrologicas
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Vías de acceso y transporte
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos
 - 6.4. Vías de acceso al predio:
 - 6.5 Servicios Públicos
 - 6.6 Unidades Fisiográficas



- 6.7 Áreas Construidas
- 6.8 Características Constructiva
- 6.9. Construcciones anexas
- 6.10. Cultivos, especies

- 7. MÉTODOS VALUATORIOS

- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2 Depuración del mercado

- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)
 - 9.1. Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

- 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.3. Ejercicios residuales.
 - 10.4. Servidumbres.
 - 10.5. Zonas de Protección (rondas de río, rondas de nacederos)
 - 10.6. Otros Ejercicios y aplicaciones

- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS
 - 11.1. Costos de reposición.
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvini)

- 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 12.1. Soporte de los valores de cultivos y/o especies
 - 12.2. Valores de cultivos y/o especies

- 13. CONSIDERACIONES GENERALES

- 14. RESULTADO DE AVALÚO

- 15. FOTOGRAFÍAS.

- 16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.



1. INFORMACIÓN GENERAL.

- 1.1. Solicitud:** El presente informe de avalúo, se realiza atendiendo el objeto del contrato N° 68IF2C7748-62-2017, suscrito entre el Consorcio Ruta 40 y la Unión Temporal Lonja Colombia de la Propiedad Raíz Tercer Carril Bogotá Girardot compuesta por Avaes Ingeniería Inmobiliaria S.A.S. y la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz para la elaboración del estudio de zonas homogéneas geoeconómicas comerciales y avalúos comerciales corporativos del proyecto de ampliación al tercer carril de la doble calzada Bogotá – Girardot.
- 1.2. Tipo de inmueble:** Lote.
- 1.3. Tipo de avalúo:** Comercial Corporativo Suburbano.
- 1.4. Marco Jurídico:**
- Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones).
 - Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones).
 - Ley 1682 de 2013 (Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias).
 - Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones).
 - Decreto 1420 de 1998 (Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos).
 - Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística).
 - Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013).
 - Resolución IGAC 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).
 - Resolución IGAC 898 de 2014 (Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
 - Resolución IGAC 1044 de 2014 (Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija, normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos



en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).

- Resolución IGAC 316 de 2015 (Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013)
- Y demás reglamentación concordante.

1.5. Departamento: Cundinamarca.

1.6. Municipio: Silvania.

1.7. Vereda o Corregimiento: Subia.

1.8. Dirección del predio: La Entrada.

1.9. Abscisado de área requerida:

Abscisa Inicial: K 012+940,45 Km

Abscisa Final: K 013+034,42 Km

Margen: Derecha.

Longitud efectiva: 93,97

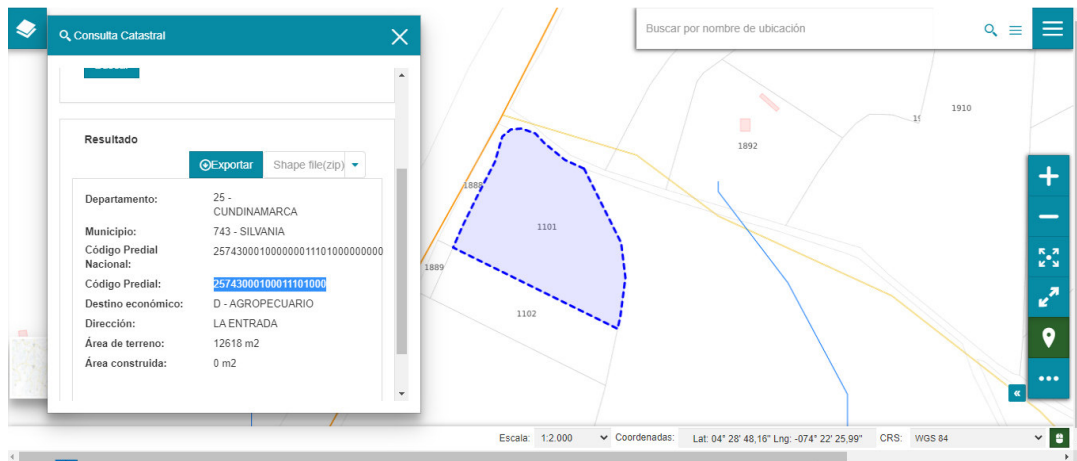
1.10. Uso actual del inmueble: Lote.

1.11. Uso por norma: Subzona de Desarrollo (D.U.4)



1.12. Información Catastral:

Departamento:	25 – CUNDINAMARCA
Municipio:	743 – Sylvania
Código Predial Nacional:	257430001000000011101000000000
Código Predial:	25743000100011101000
Matrícula:	157-25543
Destino Económico:	Agropecuario
Dirección:	La Entrada
Área de Terreno:	1 Ha, 2618 m2
Área Construida:	0,00 m2
Zona Física:	60
Zona Geoeconómica:	5 – 12
Avalúo Catastral	\$ 453.594.000



Fuente: Geoportal IGAC – Mapa de Sistema Nacional Catastral 2.020, Certificado Catastral emitido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con fecha 21/05/2.020.

1.13. Fecha de la visita al predio: 28 de Agosto de 2020.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 04 de Septiembre de 2020.



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7 7

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado de Tradición y Libertad:

- N° 157-25543, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 20 de Abril de 2020.

B. Escritura Pública:

- N° 3137 del 15 de diciembre de 1995, otorgada en la Notaría 17 de Bogotá.
- N° 2360 del 5 de octubre de 2018, otorgada en la Notaría 47 de Bogotá.
- N° 331 del 19 de abril de 2007, otorgada en la Notaría Única de Silvania.

C. Certificado Catastral:

- N° 1684-251260-52867-2936204 para el Predio La Entrada, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con fecha 21 de Mayo de 2.020.

D. Certificado de Norma de Uso del Suelo:

- N° CAMS-OPM-CUS-0194 – 09 – 08 – 2.017 Certificado uso de suelos del predio La Entrada firmado por Narley Javier Santana Guerra, jefe de planeación de Silvania (Cundinamarca), con fecha 09 de agosto de 2.017.

E. Estudio de Títulos:

- Estudio de Títulos para el predio La Entrada con fecha 12 de Junio de 2020 firmado por el abogado Gustavo Adolfo Duque Soriano con número de tarjeta profesional 196.205 del C.S. de la J.

F. Reglamento de Propiedad Horizontal:

- El Predio no se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal.

G. Ficha Predial:

- TCBG-6-690

H. Planos Topográficos y/o Arquitectónicos:

- PP-TCBG-6-690.dwg

I. Otros Documentos:

- Registro Fotográfico de apoyo RF-TCBG-6-690.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Eduardo Ramon Cárdenas Caballero Y Otros.

3.2. Título de adquisición:

- Escritura Pública N° 2360 del 5 de octubre de 2018 otorgada en la notaria 47 de Bogotá.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- N° 157-25543 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá

3.4. Observaciones jurídicas:

- El predio objeto de estudio no presenta observaciones jurídicas.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad - N° 157-25543, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 20 de Abril de 2020 y Estudio de Títulos para el predio La Entrada con fecha 12 de Junio de 2020 firmado por el abogado Gustavo Adolfo Duque Soriano con número de tarjeta profesional 196.205 del C.S. de la J.



4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio LA ENTRADA	Nombre De Vereda SUBIA
Municipio SILVANIA	Departamento CUNDINAMARCA

El municipio de Silvania se encuentra localizado en el Departamento de Cundinamarca, está ubicado aproximadamente a 18 kilómetros al suroccidente de la Capital de Colombia. Por la Vía Nacional 40.

La vereda Subía se ubica al norte del casco urbano del municipio de Silvania, se caracteriza por ser zona agrícola con actividades suburbanas sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot, presenta topografías planas a quebradas, cuentan con acceso a servicios públicos de energía eléctrica y acueductos veredales.

Fuente: <http://www.silvania-cundinamarca.gov.co/municipio/nuestro-municipio> e Inspección Ocular.

4.1. Delimitación del sector:

La vereda Subía limita por el Norte con el municipio de Granada, por el Sur con la vereda Azafranal, por el oriente con la vereda Noruega Alta Y San Luis Alto y por el occidente con el municipio de Viotá.

4.2. Actividad predominante: La vereda Subía, mantiene en el sector agropecuario la base de su economía y la mayor fuente de generación de empleo. Debido a la variedad topográfica de su territorio, encontramos diversos tipos de explotaciones agrícolas en algunos casos tecnificados y pecuario con ganado vacuno de doble propósito, además de



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7 10

esto presenta algunos desarrollos residenciales y comerciales, regularmente sobre aquellos predios ubicados sobre la autopista Bogotá - Girardot.

Fuente: Información obtenida en campo.

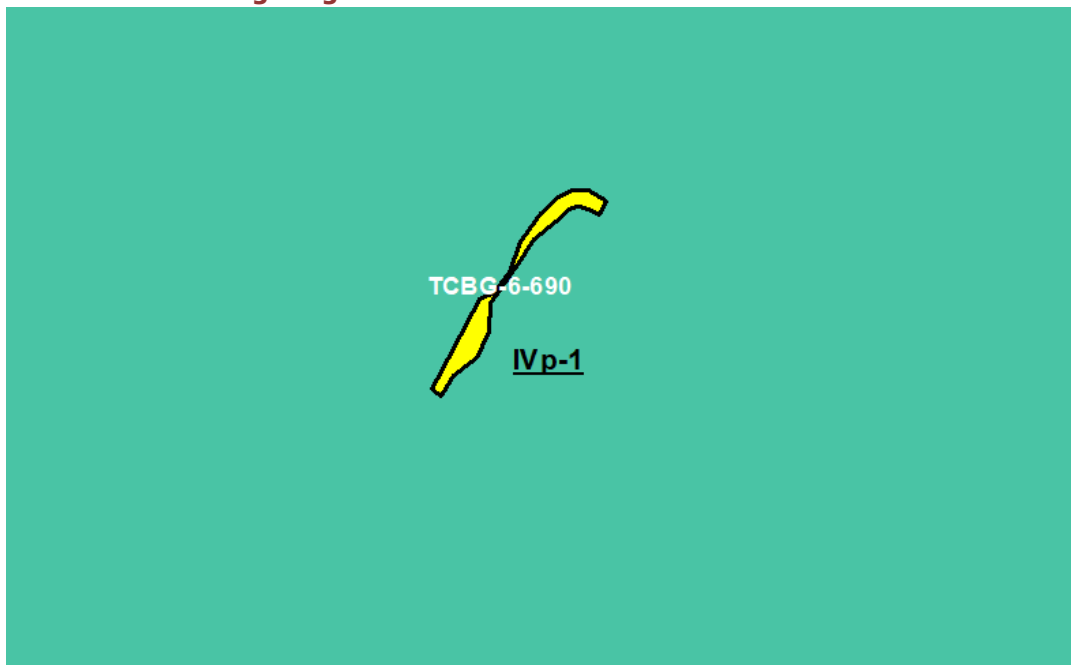
4.3. Topografía: Presenta una Topografía Ondulada con pendientes entre 8 y 25 %.

4.4. Características Climáticas:

Ítem	Descripción
Temperatura:	15.3 °C (Promedio)
Precipitación:	2.000 mm (Promedio) Anual
Altura sobre el nivel del mar:	2.450 msnm (Promedio)

Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html> y <http://www.silvania-cundinamarca.gov.co/>

4.5. Condiciones Agrológicas:



Fuente: Mapa Capacidad de Uso de las Tierras del departamento de Cundinamarca. Descargada de datos abiertos subdirección de agrología - <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/datos-abiertos-agrologia>

Clase IV: Ocupan áreas de la montaña, el lomerío, piedemonte y la planicie fluvio lacustre, de relieve plano a ligeramente ondulado y fuertemente inclinado, con pendientes que oscilan entre el 1 y el 25%, en climas cálido seco y húmedo a frío húmedo y muy húmedo.

Presentan limitaciones moderadas por pendientes fuertemente inclinadas, reacción fuertemente ácida, altos contenidos de aluminio, profundidad efectiva limitada y por drenaje restringido que en ocasiones origina encharcamientos.



Tienen capacidad para un reducido número de cultivos semi-comerciales y de subsistencia y para pastos utilizados en ganadería extensiva.

Subclase IV p-1: Conforman esta agrupación las tierras de las unidades MKCd, MLVd, MLTd, MLCd, MLKd y MLJd, propias de los relieves de lomas, cuevas, crestones, abanicos aluviales y glacis coluviales dentro del clima frío húmedo y en menor proporción muy húmedo.

Los suelos se caracterizan por derivarse de cenizas volcánicas poco evolucionadas, son profundos, de texturas medias y finas, bien drenados, con fertilidad baja a moderada, moderadamente ácidos y baja saturación de aluminio.

Las mayores limitantes para el uso de estas tierras son las pendientes fuertemente inclinadas con gradientes hasta del 25%, la fertilidad natural baja de los suelos y la aparición sectorizada de fenómenos de remoción en masa.

Actualmente se dedican a cultivos de subsistencia y a la ganadería extensiva con pastos naturales e introducidos, igualmente hay sectores con cobertura de bosque natural intervenido.

Estas tierras tienen vocación para ser utilizadas con cultivos anuales de subsistencia (papa, arveja, fresa), algunos frutales y pastos introducidos (azul orchoro y falsa poa) para ganadería semi-intensiva y extensiva para producción múltiple.

Algunas prácticas y tratamientos especiales requeridas por estos suelos consisten en aplicación de fertilizantes, implementación de sistemas de potreros arbolados y siembras en contorno, evitando el sobrepastoreo que origina procesos de remoción en masa (soliflucción). En las zonas que existen procesos remontantes actuales, se sugiere la siembra de especies arbóreas de raíces profundas, impedir el pastoreo sin control y las prácticas culturales y mecanización agrícola excesiva antes de la siembra.

Fuente: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Cundinamarca Capítulo VI.

4.6. Servicios públicos: El sector cuenta con acueducto veredal y energía eléctrica prestadas por las diferentes empresas públicas del municipio de Silvania.

4.7. Servicios comunales: Dada su cercanía al casco urbano del municipio, este abastece los servicios comunales de la zona, los cuales son: El Hospital Ismael Silva, el Parque Principal Silvania, Iglesia Pentecostal Unida de Colombia, Bomberos Silvania, Jardín Infantil Las Villas, Parroquia María Auxiliadora, Biblioteca Pública Municipal de Silvania, entre otros.

4.8. Vías de acceso y transporte:


Autopista Doble Calzada Bogotá - Girardot	Carretera nacional de doble calzada de dos carriles en ambos sentidos. Se encuentra Pavimentada y en buen estado de mantenimiento, correspondiente a la ruta nacional 40.
---	---

El servicio de transporte es bueno, prestado varias empresas de transporte intermunicipal, y buses internos del municipio de Silvania que conectan el sector con las zonas urbanas de los municipios aledaños y sobre la ruta nacional 40 existe transporte terrestre en flotas que conectan el centro del país con el sur y occidente del mismo.



5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el certificado de uso del suelo N° CAMS-OPM-CUS-0194 firmado por Narley Javier Santana Guerra, jefe de planeación del municipio de Silvania (Cundinamarca), con fecha 09 de agosto de 2.020, el predio identificado con ficha predial N° TCBG-6-690 presenta los siguientes usos:

	<p>JUNTOS POR SILVANIA</p> <p>PLANEACIÓN MUNICIPAL</p>	<p>Código: CAMS-OPM-001</p> <p>Versión: 1</p> <p>Página: 1 de 1</p>
---	--	---

CAMS-OPM-CUS-0194 - 09 - 08 - 2.017

CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO

EL JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA-CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que los predios identificados con los siguientes números Catastrales ubicados sobre la vía panamericana –DOBLE CALZADA-BOGOTÁ-GIRARDOT, se encuentran en la zona suburbana del Municipio de Silvania, y cuentan con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.4): Son áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes a la uso principal en la zona, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden preferencialmente dentro del kilómetro, adyacentes al perímetro urbano de las cabeceras municipales, y desarrollos urbanos de enclave rural.

- a. USO PRINCIPAL: Cultivos agrícolas clase 1, corredor vial rural.
- b. USO COMPATIBLE: Pastos.
- c. USO RESTRINGIDO: Bosques protectores, pecuarios, industriales rurales, suelos protectores vida silvestre y recreación rural.
- d. USO PROHIBIDO: Minería y parcelación, y demás usos.

PARÁGRAFO 1: Para obtener la aprobación del proyecto urbanístico deberá efectuar la siguiente reglamentación para uso exclusivo de corredor vial.

1. ANCHO DE LA FRANJA: Doscientos (200) metros a partir del borde de la vía.
2. CALZADA: De desaceleración y parqueo.
3. AISLAMIENTO AMBIENTAL: quince (15) metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.
4. AREA MINIMA DE LOTE: Aquellos predios que se encuentre localizados dentro del corredor vial exigirá un área mínima de una hectárea.
5. INDICE DE OCUPACION MAXIMO: Para vivienda dispersa no podrá ser superior del treinta (30%) por ciento del área total de predio.
6. AREAS DE CESION: Las establecidas en el corredor vial incluidas las cazadas de desaceleración y ancho de la franja.

CORREDOR VIAL DE SERVICIO RURAL (Cv): Está actividad se encuentra aledaña a las vías principales, y pueden ser objeto a desarrollos diferentes al principal de la zona respectiva, y se refiere específicamente a la franja paralela a la vía panamericana y la vía al casco B, que debe caracterizarse por un ancho de 200m a partir del borde de la vía, calzada de desaceleración y parqueo, y aislamiento ambiental de 15m. Los usos que caracterizan esta actividad son los paradores, restaurantes, estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías, ciclo vías, comercio de insumos agropecuarios, industria agroindustria, operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga, usos institucionales, centros vacacionales, estaciones de servicio, establecimiento de vallas y avisos (según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997). Se encuentra prohibida la minería y las parcelaciones.

NOTA: DISTANCIA A VIA PANAMERICANA 30.00 ML DE EJE DE VÍA (DECRETO 1228 DE 2008).
La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los nueve (09) días del mes de Agosto del año dos mil diecisiete (2017).

PARA VALIDEZ DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE REQUIERE DE LA ESTAMPILLA PROCULTURA (ACUERDO 019 DE SEPTIEMBRE 03 DE 1999)

GESTION DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Revisó: Milva Rodríguez - Asesora Planeación

Revisó y Aprobó: ING. NARLEY SANTANA - Jefe de Planeación

Copia: Archivo

Alcaldía Municipal de Silvania, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 6-04 Parque Principal,
Teléfonos +57 (1) 8984343, Email: planeacionmunicipal@silvania-cundinamarca.gov.co,
Web: www.silvania-cundinamarca.gov.co



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7 13



JUNTOS POR SILVANIA
PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código:
CAMS-OPM-001
Versión: 1
Página: 1 de 1

D.U. 4	
512	257430001000000011102000000000 /
515	257430001000000011101000000000 /
516	257430001000000011005000000000 /
517	257430001000000010102000000000 /
518	257430001000000011876000000000 /
519	257430001000000010106000000000 /
520	257430001000000010107000000000 /
521	257430001000000011884000000000 /
522	257430001000000011220000000000 /
523	257430001000000011373000000000 /
524	257430001000000011889000000000 /
575	257430000000100012096000000000 /
576	257430000000100012097000000000 /
595	257430001000000011888000000000 /
596	257430300000000090001000000000 /
624	257430001000000011889000000000 /
630	257430001000000010902000000000 /
673	257430001000000020722000000000 /
674	257430001000000020732000000000 /
675	257430001000000020887000000000 /
676	257430001000000020886000000000 /

688
690
714
707
699
696
697
711
684
695
691
678
684
571
492
413
417
418

ING. NARLEY JAVIER SANTANA GUERRA
Jefe de Planeación

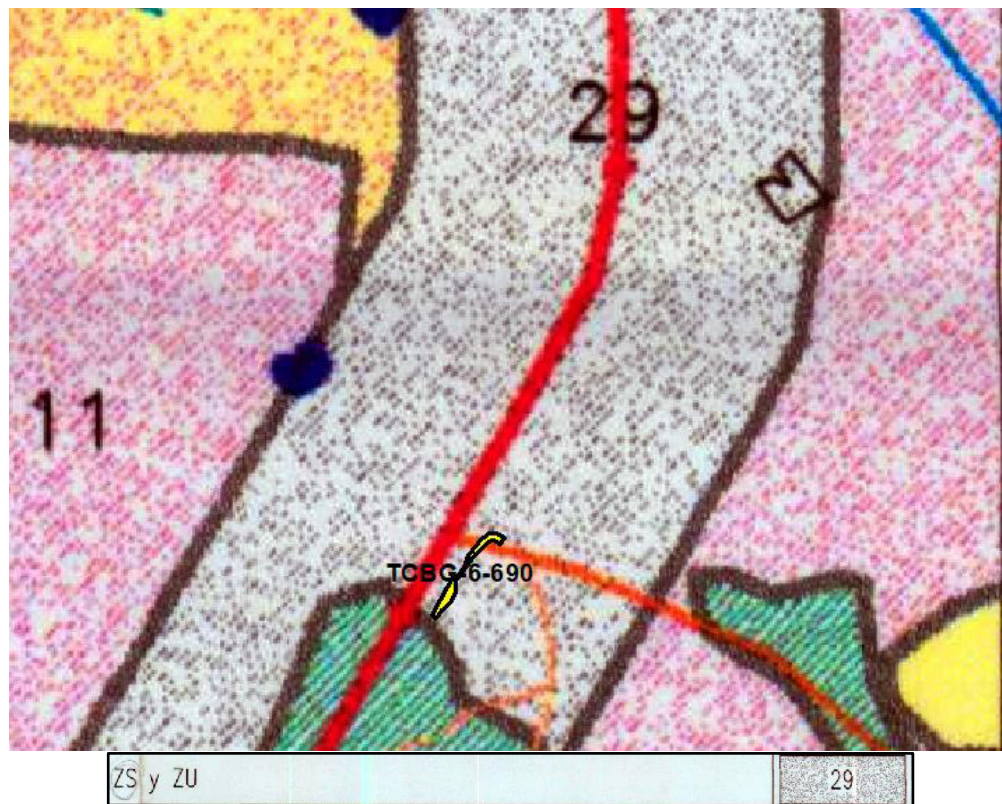
GESTIÓN DOCUMENTAL
Original: Destinataria
Digital: Vilma Rodríguez - Apoyo Planeación
Revisó y Aprobó: ING. NARLEY SANTANA - Jefe de Planeación
Copia: Archivo

Aldia Municipal de Silvania, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 6-04 Parque Principal,
Teléfonos +57 (1) 8:84343, Email: planeacionmunicipal@silvania-cundinamarca.gov.co
Web: www.silvania-cundinamarca.gov.co



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
NIT. 901.116.233-7

Sin embargo, teniendo en cuenta el numeral 3 del artículo 6° de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el artículo 14 del Decreto 1420 de 1.998, "(...) En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente. (...)". Por lo tanto, revisado el plano de usos del suelo rural del municipio de Sylvania, suministrado por la secretaria de planeación del municipio con el nombre "Zonificación y reglamentación de suelos de desarrollo agrícola y suelos de protección suelo" que hace parte del Acuerdo 022 del 31 de diciembre de 2000 por el cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Sylvania, el predio presenta la siguiente norma de uso del suelo:



Sin embargo, el Acuerdo No. 022 de 2000 (Octubre 31 de 2000) por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, del Municipio de Sylvania donde se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio. A continuación, se presenta la normatividad aplicable para este tipo de usos:



USO DEL SUELO: SUBURBANO

ARTICULO 26: Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y en la ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos inter-regionales

PARÁGRAFO: Para las zonas urbanas contiguas al suelo urbano previamente al proceso de incorporación al suelo urbano, deberán contar con la infraestructura del espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requeridas para este tipo de suelo

ÁREA DE ACTIVIDAD: ARTICULO 77: SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.4): Son áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal en la zona, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden preferencialmente dentro del kilómetro adyacentes al perímetro urbano de las cabeceras municipales, y desarrollos urbanos de enclave rural.

SUBURBANO SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.4)		
Uso Principal	29	Cultivos agrícolas clase 1, corredor vial rural.
Uso Compatible	29	Pastos.
Uso Condicionado	29	Bosques protectores , pecuarios , industriales rurales , suelos protectores vida silvestre y recreación rural.
Uso Prohibido	29	Minería y parcelación, y demás usos.

PARÁGRAFO 1: Para obtener la aprobación del proyecto urbanístico deberá efectuar la siguiente reglamentación para uso exclusivo de corredor vial.

1. ANCHO DE LA FRANJA: Doscientos (200) metros a partir del borde de la vía.
2. CALZADA: De desaceleración y parqueo.
3. AISLAMIENTO AMBIENTAL: quince (15) metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.
4. AREA MINIMA DE LOTE: Aquellos predios que se encuentre localizados dentro del corredor vial exigirá un área mínima de una hectárea.
5. INDICE DE OCUPACION MAXIMO: Para vivienda dispersa no podrá ser superior del treinta (30%) por ciento del área total de predio.
6. AREAS DE CESION: Las establecidas en el corredor vial incluidas las cazadas de desaceleración y ancho de la franja.



PARÁGRAFO 2: El uso del corredor solo podrá desarrollarse en la extensión establecida y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda, se refiere a una franja paralela a las vías de primero y segundo orden, los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial.



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
NIT. 901.116.233-7 17

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio LA ENTRADA	Nombre De Vereda SUBIA
Municipio SILVANIA	Departamento CUNDINAMARCA

El predio se encuentra aproximadamente a 14,2 Kilómetros al Norte del corredor comercial de la vereda Subía del municipio de Silvania, en cercanía del restaurante la Vaca que Ríe.

6.2. Área del terreno:

Área Total del terreno:	12017,79 m ²
Área Requerida:	557,10 m ²
Área Remanente:	0,00 m ²
Área Sobrante:	11460,69 m ²
Área Total Requerida:	557,10 m ²

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-690



6.3. Linderos:

Norte: En 14,36m, con Carreteable (Mj 9-11)
 Sur: En 4,56m, con Eduardo Ramon Cárdenas Caballero Y Otros (Mj 23-1)
 Oriente: En 109,51m, con Eduardo Ramon Cárdenas Caballero Y Otros (Mj 11-23)
 Occidente: En 97,12m, con INCO ahora Agencia Nacional de Infraestructura – ANI (Mj 1-9)

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-690.

6.4. Vías de acceso al predio:

Autopista Doble Calzada Bogotá - Girardot	Carretera nacional de doble calzada de dos carriles en ambos sentidos. Se encuentra Pavimentada y en buen estado de mantenimiento, correspondiente a la ruta nacional 40.
---	---

6.5 Servicios Públicos:

- El predio no cuenta con servicios públicos de energía eléctrica y acueducto veredal, pero si tiene fácil acceso a ellos cuando disponga su conexión.

6.6 Unidades Fisiográficas:

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA	TIPO DE ÁREA	ÁREA M ²
1	8% - 25%.	Lote	Subzona de Desarrollo (D.U.4)	Requerida	557,10
				Remanente	0,00
ÁREA TOTAL					557,10

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-690.

6.7 Áreas Construidas:

- No Presenta

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-690.

6.8 Características Constructivas:

- No Presenta

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-690.

6.9. Construcciones anexas:

- No Presenta

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-690.

6.10. Cultivos, especies:

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	UND	ESTADO FITOSANITARIO.
Eucalipto (D:0,20 a 0,40m)	4	Und	Bueno
Eucalipto (D:0,40 a 0,60m)	6	Und	Bueno
Cobertura Vegetal	557,10	m ²	Bueno

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-690.



7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se aplicó el Artículo 10º.- Método de comparación o de mercado, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los datos de las ofertas obtenidos se sometieron a un proceso estadístico cuyo resultado se observa en el cuadro de Procesamientos Estadísticos que forma parte del presente avalúo.

Para la construcción anexa se aplicó el artículo 3º Método de costo de reposición, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos aplicando la respectiva depreciación.

Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo.

Artículo 1º.- Método de comparación o 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.





Artículo 3º.- 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.







8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Oferta	Coordenadas		Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Norma Uso del Suelo	Datos			% de Neg.	Valor Negociado	Terreno			Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta					
	Latitud	Longitud					Telefono	Nombre	Valor			Área (Ha)	Área (m ²)	Valor Ha	Valor m ²	Medida	Valor m ²	Unidad de Medida	Valor m ²	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet		
1	4°25'5.24"N	74°23'21.55"O	Quebrada Honda	Skania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	310-5664061 300-3706562	Miguel Angel Quintero	\$ 105.000.000,00	10%	\$ 94.500.000,00	0,15	1500	\$ 630.000.000,00	\$ 63.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	-	Venta de lotes de 1.500 m ² planos y ondulados entrada a la doble calzada Bogotá Girardot cuentan con conexión de servicio público de Acueducto urbanamente. Este lote es totalmente plano.		Información Tomada En Campo	
2	4°25'5.26"N	74°23'21.50"O	Quebrada Honda	Skania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	310-5664061 300-3706562	Miguel Angel Quintero	\$ 105.000.000,00	10%	\$ 94.500.000,00	0,15	1500	\$ 630.000.000,00	\$ 63.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	-	Venta de lotes de 1.500 m ² planos y ondulados entrada a la doble calzada Bogotá Girardot cuentan con conexión de servicio público de Acueducto urbanamente. Este lote es ligeramente plano.		Información Tomada En Campo	
3	4°28'31.82"N	74°22'28.71"O	Suble Central	Skania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	313-2736576	Milen Pachon	\$ 120.000.000,00	5%	\$ 114.000.000,00	0,18	1800	\$ 633.333.333,33	\$ 63.333,33	0	\$ -	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	-	Venta de lote en la vereda Sabá del municipio de Skania, topografía Ondulada, cuenta con acceso a servicios públicos, se encuentra en cercanías de la Doble Calzada Bogotá Girardot y actualmente se encuentra en pastos naturales.		Información Tomada En Campo
4	4°24'9.26"N	74°24'00.50"O	Azafranal	Skania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	311-4539398	Intekom Inmobiliaria SAS	\$ 120.000.000,00	5%	\$ 114.000.000,00	0,2	2000	\$ 570.000.000,00	\$ 57.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	-	Lote de terreno en skania, azafranal, cuenta con papetes al día, cerca a carretera principal, tiene acceso a servicios públicos.		https://www.icasa.com.co/Inmueble/143381	

8.2. Depuración Mercado:

Oferta	Coordenadas		Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Norma Uso del Suelo	Datos			% de Neg.	Valor Negociado	Terreno			Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta					
	Latitud	Longitud					Telefono	Nombre	Valor			Área (Ha)	Área (m ²)	Valor Ha	Valor m ²	Medida	Valor m ²	Unidad de Medida	Valor m ²	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet		
1	4°25'5.24"N	74°23'21.55"O	Quebrada Honda	Skania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	310-5664061 300-3706562	Miguel Angel Quintero	\$ 105.000.000,00	10%	\$ 94.500.000,00	0,15	1500	\$ 630.000.000,00	\$ 63.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	-	Venta de lotes de 1.500 m ² planos y ondulados entrada a la doble calzada Bogotá Girardot cuentan con conexión de servicio público de Acueducto urbanamente. Este lote es totalmente plano.		Información Tomada En Campo	
2	4°25'5.26"N	74°23'21.50"O	Quebrada Honda	Skania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	310-5664061 300-3706562	Miguel Angel Quintero	\$ 105.000.000,00	10%	\$ 94.500.000,00	0,15	1500	\$ 630.000.000,00	\$ 63.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	-	Venta de lotes de 1.500 m ² planos y ondulados entrada a la doble calzada Bogotá Girardot cuentan con conexión de servicio público de Acueducto urbanamente. Este lote es ligeramente plano.		Información Tomada En Campo	
3	4°28'31.82"N	74°22'28.71"O	Suble Central	Skania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	313-2736576	Milen Pachon	\$ 120.000.000,00	5%	\$ 114.000.000,00	0,18	1800	\$ 633.333.333,33	\$ 63.333,33	0	\$ -	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	-	Venta de lote en la vereda Sabá del municipio de Skania, topografía Ondulada, cuenta con acceso a servicios públicos, se encuentra en cercanías de la Doble Calzada Bogotá Girardot y actualmente se encuentra en pastos naturales.		Información Tomada En Campo
4	4°24'9.26"N	74°24'00.50"O	Azafranal	Skania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	311-4539398	Intekom Inmobiliaria SAS	\$ 120.000.000,00	5%	\$ 114.000.000,00	0,2	2000	\$ 570.000.000,00	\$ 57.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	-	Lote de terreno en skania, azafranal, cuenta con papetes al día, cerca a carretera principal, tiene acceso a servicios públicos.		https://www.icasa.com.co/Inmueble/143381	



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

- No aplica.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

MUESTRAS	Valor Terreno
1	\$ 630.000.000
2	\$ 630.000.000
3	\$ 633.333.333
4	\$ 570.000.000
PROMEDIO	\$ 615.833.333
DESVIACIÓN ESTANDAR	30.595.933
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,97%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	-1,983998172
LIMITE SUPERIOR	\$ 646.429.266
LIMITE INFERIOR	\$ 585.237.400
VALOR ADOPTADO Ha	\$ 585.237.400
VALOR ADOPTADO m2	\$ 58.524

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Oferta 1: Venta de lotes de 1,500 m2 planos y ondulados entrada a la doble calzada Bogotá - Girardot cuentan con conexión de servicio público de Acueducto únicamente. Este lote es totalmente plano.

Oferta 2: Venta de lotes de 1,500 m2 planos y ondulados entrada a la doble calzada Bogotá - Girardot cuentan con conexión de servicio público de Acueducto únicamente., este lote es ligeramente plano.

Oferta 3: Venta de Lote en la vereda Subia del municipio de Silvania, topografía Ondulada, cuenta con acceso a servicios públicos, se encuentra en cercanías de la Doble Calzada Bogotá Girardot y actualmente se encuentra en pastos naturales.

Oferta 4: Lote de terreno en Silvania, azafranal, cuenta con papeles al día, cerca de carretera principal, tiene acceso a servicios públicos.



10.3. Ejercicios residuales.

- No aplica.

10.4. Servidumbres.

- No aplica.

10.5. Zonas de Protección (rondas de río, rondas de nacaderos).

- No aplica.

10.6. Otros Ejercicios y aplicaciones.

- No aplica.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.
11.1. Costos de reposición:

- No aplica.

11.2. Depreciación (fitto y corvini):

- No aplica.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.
12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

ESPECIE	DIAMETRO			
	(0,10- 0,20 m)	(0,21-0,40m)	(0,40-0,60m)	(> 0,61 m)
Eucalipto (D:0,20 a 0,40m)	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096
Eucalipto (D:0,40 a 0,60m)	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Eucalipto (D:0,20 a 0,40m)	4	Und	\$ 31.417,00	\$ 125.668,00
Eucalipto (D:0,40 a 0,60m)	6	Und	\$ 130.904,00	\$ 785.424,00
Cobertura Vegetal	557,10	m2	\$ 492,00	\$ 274.093,20
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES				\$ 1.185.185,20
VALOR ADOPTADO				\$ 1.185.185,00



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta frente sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot.
- La topografía que presenta el terreno del predio, oscila entre el 8% a 25%.
- La capacidad del suelo y su clase agrológica IV, pendiente ondulada.
- Para la determinación del valor por hectárea de terreno asignado al inmueble, se consideró la condición de uso actual, usos normativos y sus características físicas observadas en el momento de la visita.
- Se adopta el valor del límite inferior del procesamiento estadístico de la investigación de mercado debido a que el área del predio objeto de avalúo es considerablemente mayor al área de las ofertas obtenidas.
- Los datos obtenidos para la elaboración de la investigación económica fueron obtenidos y verificados el día 30 de agosto de 2020.
- La información jurídica, de áreas y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial TCBG-6-690.
- El predio se encuentra aproximadamente a 14,2 Kilómetros al Norte del corredor comercial de la vereda Subía del municipio de Sylvania, en cercanía del restaurante la Vaca que Ríe.



14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Cundinamarca.
MUNICIPIO: Sivanía.
VEREDA: Subía.
DIRECCIÓN: La Entrada
PROPIETARIO: Eduardo Ramon Cárdenas Caballero Y Otros

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA A FECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
1	UF1	m ²	557,10	\$ 58.524,00	\$ 32.603.720,00
Total Terreno					\$ 32.603.720,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
No posee construcciones anexas					\$ 0,00
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 1.185.185,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 1.185.185,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA A FECTADA					\$ 33.788.905,00

Son: Treinta Y Tres Millones Setecientos Ochenta Y Ocho Mil Novecientos Cinco Pesos M.L.


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 P.A.A. N° AVAL-1032435523
 Miembro Lonja Colombiana N° 038



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7 25

15. FOTOGRAFÍAS



Vista del Sector



Vista del Sector



Área del predio



Eucaliptos Y Cobertura Vegetal



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7 26

16. Información Anexa.

16.1 Calculo de Indemnización por Daño Emergente y Lucro Cesante.

- El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

16.2 Cuadro Resumen Daño Emergente y Lucro Cesante.

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0,00	NINGUNA
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0,00	NINGUNA
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0,00	NINGUNA
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0,00	NINGUNA
6. Impuesto Predial	\$ 0,00	NINGUNA
8. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0,00	NINGUNA
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0,00	NINGUNA
LUCRO CESANTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	NINGUNA
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	NINGUNA



ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUÓ COMERCIAL SUBURBANO
TCBG-6-690

En la ciudad de Bogotá, D.C. A los cuatro (04) días del mes de septiembre de 2.020, se reunieron en las oficinas de la **Unión Temporal Lonja Colombia de la Propiedad Raíz Tercer Carril Bogotá Girardot**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por el **Consorcio Ruta 40**, del predio denominado **La Entrada** en el Municipio de Silvania (Cundinamarca), elaborado y presentado por el evaluador Luis F. Sanabria Vanegas.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
1	UF1	m ²	557,10	\$ 58.524,00	\$ 32.603.720,00
Total Terreno					\$ 32.603.720,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES A NEXAS					
No posee construcciones anexas					\$ 0,00
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 1.185.185,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 1.185.185,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 33.788.905,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Treinta Y Tres Millones Setecientos Ochenta Y Ocho Mil Novecientos Cinco Pesos M.L. (\$33'788.905,00)**

Se firma en Bogotá D.C. A los cuatro (04) días del mes de septiembre de 2.020.


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731
 Miembro Lonja Colombiana N° 001


Héctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos
 R.A.A N° AVAL-19114869
 Miembro Lonja Colombiana N° 002


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523
 Miembro Lonja Colombiana N° 038


Tulio Hernán Rodríguez Moreno
 Comité Técnico
 R.A.A. N° AVAL-79057452

