



202150000006341

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000006341

Bogotá D.C., 01/03/21

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA ROSA DELIA BELTRÁN DE CASTILLO (C.C. No. 20.925.215)

Predio denominado LOTE # DOS (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

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. 202050000033191 del 26 de enero de 2021. Predio TCBG-6-513.

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.

Cuando 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

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

www.via40express.com



202150000006341

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000006341

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 26 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. 202050000033191 del 26 de enero de 2021, dirigida a **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA ROSA DELIA BELTRÁN DE CASTILLO** 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:



202150000006341

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000006341



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202060000033191

Bogotá D.C., 26/01/21

Señores:
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA ROSA DELIA BELTRÁN DE CASTILLO (C.C. No. 20.925.215)
Predio denominado LOTE # DOS (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Vereda Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
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 LOTE # DOS (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), ubicado en la Vereda Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), jurisdicción del municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca y de conformidad con la certificación expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Silvania, identificado con la Cédula Catastral No. 257430001000000020275000000000, Matricula Inmobiliaria No. **157-51201** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasuá y Ficha Predial No. **TCBG-6-513**.

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

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



202150000006341

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000006341



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000033191

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 1014 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-6-513** del 21 de noviembre de 2019, la cual tiene un área de terreno requerida de **CUARENTA Y NUEVE COMA CINCUENTA METROS CUADRADOS (49,50 M2)**, del inmueble en referencia, incluidas la construcción principal, las construcciones anexas, los cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y aliterada dentro de la **abscisa inicial K008+307,54 D** y la **abscisa final K008+332,52 D**, del mencionado trayecto de la Unidad Funcional G.

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 **LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ**, de fecha 25 de septiembre de 2020.

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS DIECIOCHO MIL NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$17.818.096,00)**, discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:

RESULTADO DEL AVALÚO POR CONCEPTO DE TERRENO, CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL, CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES LA SUMA DE DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS DIECIOCHO MIL NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$17.818.096,00)

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



202150000006341

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000006341



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000033191

Descripción	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
L	LPI	41,50	\$ 58.524,00	\$ 2.409.138,00
				\$ 2.896.938,00
CI	Bodega	22,20	\$ 399.300,00	\$ 8.864.460,00
				\$ 8.864.460,00
M1	Superficie	17,46	\$ 17.500,00	\$ 305.550,00
M2	Enramada	17,48	\$ 712.500,00	\$ 12.450.000,00
M3	Cubierta	19,70	\$ 67.000,00	\$ 1.319.660,00
M4	Plant	4,01	\$ 153.000,00	\$ 613.720,00
				\$ 5.972.440,00
CLAVES Y/O ELEMENTOS				
Fuerzas Particulares				\$ 84.250,00
				\$ 84.250,00
				\$ 17.818.096,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Diecisiete Millones Ochocientos Dieciocho Mil Noventa Y Sels Pesos M.L. (\$17.818.096,00).**

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, tomándolo este pago como parte de daño emergente.

Según el estudio de títulos elaborado por **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, la propietaria es la señora **ROSA DELIA BELTRAN DE CASTILLO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.925.215, ya que ostenta su derecho real basado en justo título, producido en forma legal en virtud de una compraventa efectuada a el señor José Beltrán Rodríguez, mediante la Escritura Pública No. 183 del 08 de febrero de 1947 otorgada en la Notaría 1ª de Fusagasugá, registrada bajo la anotación 001 del Folio de Matricula Inmobiliaria de Mayor Extensión No. 157-255 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, el cual fue objeto de englobe con el Folio de Matricula Inmobiliaria de Mayor Extensión No. 157-7934, mediante Escritura Pública No. 3580 del 20 de noviembre de 1992 otorgada en la Notaría Primera de Fusagasugá, hecho registrado en la anotación No. 01 del Folio de Matricula Inmobiliaria de Mayor Extensión No. 157-51199, y mediante el mismo instrumento público se efectuó una división material, inscrita en la anotación 01 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 157-51201 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

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



202150000006341

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000006341



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000033191

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 3213299468 o al correo electrónico laosta@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 resguardados 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.

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

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



202150000006341

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000006341



Al contestar por favor cite estos datos
Radicado No. 202050000033191

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 precio 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, **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. 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.

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

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



202150000006341

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000006341



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000033191

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,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

Brno Delegada de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Anexo: Copias de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado expedido por la Oficina de Planeación de los municipios de Bogotá

Proyecto: 13101

Revista: 254

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE I

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



202150000006341

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000006341

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 la comunicación de citación para notificación personal y/o electrónica **202050000031761 de fecha 18 de diciembre de 2020**, en la página web de la concesión <https://via40express.com/documentos-avaluo/notificacion-predial-febrero-2021/> y en la página de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI- <https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso> https://www.ani.gov.co/sites/default/files/citacion_202050000033201.pdf con fecha de Fijado el día 04 de febrero de 2021 y fecha de desfijado el día 10 de febrero de 2021.

Hasta la fecha los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora **ROSA DELIA BELTRÁN DE CASTILLO**, no han manifestado la voluntad a notificarse del acto de oferta formal de compra 202050000033191, para efectos de surtir la notificación a los herederos indeterminados, conforme a lo indicado en la comunicación de citación publicada. En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, 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**

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000033191

Bogotá D.C., 26/01/21

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA ROSA DELIA BELTRÁN DE CASTILLO (C.C. No. 20.925.215)

Predio denominado LOTE # DOS (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Departamento de Cundinamarca.

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP Np. 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 LOTE # DOS (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), ubicado en la Vereda Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), jurisdicción del municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca y de conformidad con la certificación expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Silvania, identificado con la Cédula Catastral No. 257430001000000020275000000000, Matrícula Inmobiliaria No. **157-51201** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-513**.

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000033191

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-6-513** del 21 de noviembre de 2019, la cual tiene un área de terreno requerida de **CUARENTA Y NUEVE COMA CINCUENTA METROS CUADRADOS (49,50 M2)**, del inmueble en referencia, incluidas la construcción principal, las construcciones anexas, los cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de la **abscisa inicial K008+307,54 D** y la **abscisa final K008+332,52 D**, del mencionado 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 LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ, de fecha 25 de septiembre de 2020.

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS DIECIOCHO MIL NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$17.818.096,00)**, discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:

RESULTADO DEL AVALÚO POR CONCEPTO DE TERRENO, CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL, CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES LA SUMA DE DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS DIECIOCHO MIL NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$17.818.096,00)



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000033191

ITEM	DESCRIPCIÓN	UN D	AREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
1	UF1	m ²	49,50	\$ 58.524,00	\$ 2.896.938,00
Total Terreno					\$ 2.896.938,00
CONSTRUCCIONES					
C1	Bodega	m ²	22,20	\$ 399.300,00	\$ 8.864.460,00
Total Construcciones					\$ 8.864.460,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
M1	Superficie	m ²	17,46	\$ 17.500,00	\$ 305.550,00
M2	Enramada	m ²	17,48	\$ 212.500,00	\$ 3.714.500,00
M3	Cubierta	m ²	19,70	\$ 67.800,00	\$ 1.335.660,00
M4	Muro	m	4,01	\$ 153.800,00	\$ 616.738,00
Total Anexos					\$ 5.972.448,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					\$ 84.250,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 84.250,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 17.818.096,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Diecisiete Millones Ochocientos Dieciocho Mil Noventa Y Seis Pesos M.L. (\$17.818.096,00).**

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 **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, la propietaria es la señora **ROSA DELIA BELTRAN DE CASTILLO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.925.215, ya que ostenta su derecho real basado en justo título, producido en forma legal en virtud de una compraventa efectuada a el señor José Beltrán Rodríguez, mediante la Escritura Pública No. 183 del 08 de febrero de 1947 otorgada en la Notaría 1° de Fusagasugá, registrada bajo la anotación 001 del Folio de Matricula Inmobiliaria de Mayor Extensión No. 157-255 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, el cual fue objeto de englobe con el Folio de Matricula Inmobiliaria de Mayor Extensión No. 157-7934, mediante Escritura Pública No. 3580 del 20 de noviembre de 1992 otorgada en la Notaría Primera de Fusagasugá, hecho registrado en la anotación No. 01 del Folio de Matricula Inmobiliaria de Mayor Extensión No. 157-51199, y mediante el mismo Instrumento público se efectuó una división material, inscrita en la anotación 01 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 157-51201 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000033191

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 3213299468 o al correo electrónico lacosta@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.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000033191

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.

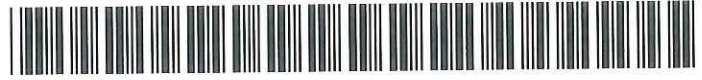
En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, **CONSTITUYÉNDOSE EN 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. 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.

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000033191

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,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Anexo: Copias 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 |



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201117535136279515

Nro Matrícula: 157-51201

Pagina 1

Impreso el 17 de Noviembre de 2020 a las 05:28:37 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 157 - FUSAGASUGA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SILVANIA VEREDA: SILVANIA

FECHA APERTURA: 24-12-1992 RADICACIÓN: 92: 8280 CON: ESCRITURA DE: 20-11-1992

CODIGO CATASTRAL: 257430001000000020275000000000 COD CATASTRAL ANT: 25743000100020275000

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER ESCRITURA #3.580 DEL 20-11-92 NOTARIA FUSAGASUGA. (DECRETO 1711/84)

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION A LA TRADICION MAYOR EXTENSION MATRICULA INMOBILIARIA #290-005119901) 02-12-92 ESCRITURA # 3580 DEL 20-11-92 NOTARIA FUSAGASUGA. ENGLOBALAMIENTO. DE: LOBATON BARRERA OTONIEL. CASTA/EDA DE LOBATON ZOILA ROSA, BELTRAN DE CASTILLO ROSA DELIA, BELTRAN DE LOPEZ MARIA ALBINA. ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION EXTENSION MATRICULA INMOBILIARIA #290-000025501) 11-04-47 ESCRITURA #183 DEL 08-02-47 NOTARIA FUSAGASUGA. COMPRA VENTA DE: BELTRAN RODRIGUEZ JOSE. A: BELTRAN CUCAITA DE CASTILLO ADELINA, BELTRAN CUCAITA ROSA DELIA. BELTRAN CUCAITA ALBINA O ADELINA.02) 11-03-52 ESCRITURA #1557 DEL 18-12-51 NOTARIA FUSAGASUGA. COMPRAVENTA PARCIAL DE: BELTRAN DE CASTILLO ROSA DELIA. A: PACHON AGAPITO. ADQUIRIDO IGUALMENTE ASI: MATRICULA INMOBILIARIA #290-000793401) 11-03-52 ESCRITURA #1557 DEL 18-12-51 NOTARIA FUSAGASUGA. COMPRA VENTA DE: BELTRAN CUCAITA ADELINA. A: PACHON AGAPITO.02) 05-02-74 ESCRITURA #2167 DEL 18-12-73 NOTARIA FUSAGASUGA. COMPRA VENTA DE: PACHON AGAPITO. A: GAMBOA PEDRO.03) 25-10-78 ESCRITURA #1717 DEL 15-09-78 NOTARIA FUSAGASUGA. COMPRA VENTA DERECHOS PROINDIVISO. DE GAMBOA PEDRO. A: LOBATON BARRERA OTONIEL. CASTA/EDA DE LOBATON ZOILA ROSA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE # DOS

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

157 - 51199

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-12-1992 Radicación: 8280

Doc: ESCRITURA 3580 del 20-11-1992 NOTARIA de FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 106 DIVISION MATERIAL AREA: 8.275 M2

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BELTRAN DE CASTILLO ROSA DELIA

DE: BELTRAN DE LOPEZ MARIA ALBINA

DE: CASTA/EDA DE LOBATON ZOILA ROSA

DE: LOBATON BARRERA OTONIEL

A: BELTRAN DE CASTILLO ROSA DELIA

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2009-779 Fecha: 02-10-2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-170 Fecha: 08-04-2014



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 201117535136279515

Nro Matrícula: 157-51201

Pagina 2

Impreso el 17 de Noviembre de 2020 a las 05:28:37 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-55988

FECHA: 17-11-2020

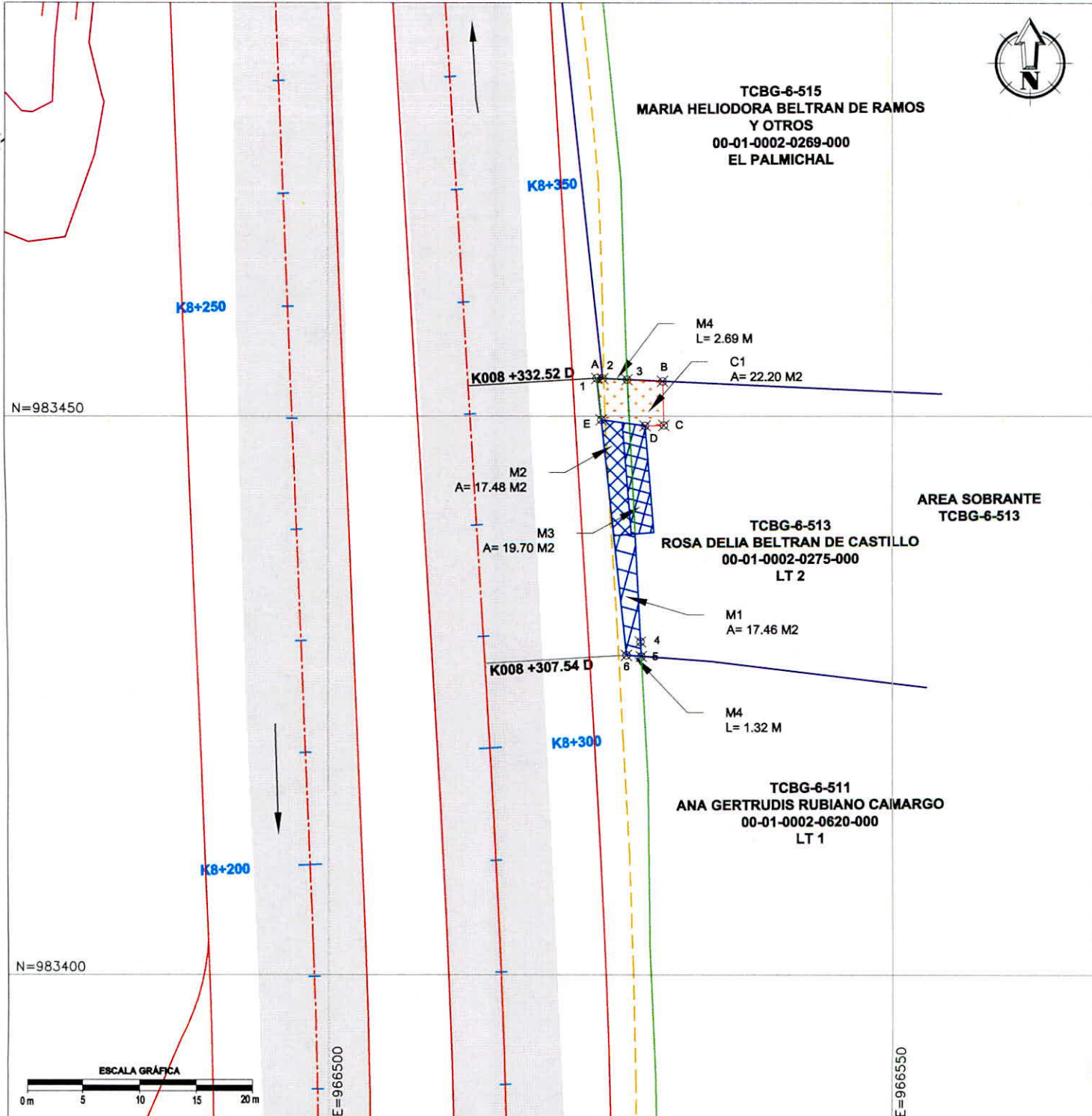
EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: CARLOS JULIO GUERRERO CORTES

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



TCBG-6-515
 MARIA HELIODORA BELTRAN DE RAMOS
 Y OTROS
 00-01-0002-0269-000
 EL PALMICHAL



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE
 CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN CARLOS FORERO
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 25222-119081 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	

 INTERVENORIA:	 CONSORCIO:	 CONCESIONARIO:	 DISEÑO Y CONSTRUCCION:
-------------------	----------------	--------------------	----------------------------

ELABORÓ: NICOLAS ALEJANDRO GOMEZ PAIPA
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 25222-294379 CND
 DIBUJÓ: NICOLAS ALEJANDRO GOMEZ PAIPA
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 25222-294379 CND

PROPIETARIO:
 ROSA DELIA BELTRAN DE CASTILLO

CUADRO DE AREAS (M2)					FECHA ELAB.: 21/11/2019	UNIDAD FUNCIONAL: 6	No. CATASTRAL: 257430001000000020275000000000
AREA REQUERIDA: 49.50 M2	AREA TOTAL: 8275.00 M2	AREA CONST: 22.20 M2	AREA SOBR: 8225.50 M2	AREA REMAN: 0.00 M2	ESCALA: 1:500	PLANO: 1 De 2	FICHA GRAFICA No. TCBG-6-513

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	983453.40	966523.84	0.53
2	983453.37	966524.38	
3	983453.28	966526.53	2.15
4	983429.74	966527.71	23.56
5	983428.43	966527.77	1.31
6	983428.53	966526.45	1.32
1	983453.40	966523.84	25.01
AREA REQUERIDA = 49.50 M2			

CUADRO DE COORDENADAS C1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	983453.40	966523.84	5.84
B	983453.13	966529.68	
C	983449.18	966529.79	3.95
D	983449.15	966528.12	1.67
E	983449.70	966524.23	3.93
A	983453.40	966523.84	3.72
AREA CONSTRUIDA= 22.20 M2			

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: JUAN CARLOS FORERO ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-119061 CND	CONVENCIONES	
APROBÓ: CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-211331 CND				
		ELABORÓ: NICOLAS ALEJANDRO GOMEZ PAIPA ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-294379 CND DIBUJÓ: NICOLAS ALEJANDRO GOMEZ PAIPA ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-294379 CND		
PROPIETARIO: ROSA DELIA BELTRAN DE CASTILLO		CUADRO DE AREAS (M2) AREA REQUERIDA: 49.50 M2 AREA TOTAL: 8275.00 M2 AREA CONST: 22.20 M2 AREA SOBR: 8225.50 M2 AREA REMAN: 0.00 M2 FECHA ELAB.: 21/11/2019 ESCALA: -----		
UNIDAD FUNCIONAL: 6		No. CATASTRAL 257430001000000020275000000000		
PLANO: 2 De 2		FICHA GRAFICA No. TCBG-6-513		



Todos
construimos
el cambio

PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: FRM-002

Versión: 1

Página: 1 de 2

CAMS-OPM-CUS-0216

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio identificado con Número Catastral **25-743-00-01-0002-0275-000**, se encuentra dentro de la zona rural del municipio de Sylvania, cuentan con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial)

USO DEL SUELO No.13:

USOS PRINCIPALES:

P: Actividades pecuarias caracterizadas por uso de pastos naturales, pastos mejorados o artificiales de pastoreo, pastos mejorados o artificiales de corte.

A2: Actividades agrícolas que ofrecen protección al suelo contra la erosión y cubierta durante su crecimiento, sus raíces permiten amarrar el suelo, como el tomate de árbol, mora, frutales, caña panelera y pastos de corte.

USOS COMPATIBLES:

PR: Actividades de protección, conservación o producción de bosques con fines de sostenimiento ambiental.

PD: Actividades de plantación y/o exploración de bosques que se hace con fines industriales y económicos.

USOS CONDICIONADOS:

R: Actividades recreativas que involucran la recreación pasiva y la contemplación del paisaje.

S: Actividades que propician la producción, regeneración y expansión de la vida

Pe: Actividades pecuarias de galpones, marraneras, estanques, condicionados a permisos de la autoridad ambiental.

Vc: Establecimiento de vivienda campestre, siempre y cuando se mantenga el carácter rural del predio, sujeta a permisos por parte de la administración municipal, y controlando los índices máximos de ocupación de la construcción.

USOS PROHIBIDOS:

M: Actividades minera (por sus condiciones geológicas) que permiten las labores extractivas, sujetas a permiso de la autoridad ambiental.

Zi: Actividades industriales rurales de pequeña y mediana escala.

SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.5):

ARTICULO 78: SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.5): las disposiciones de reglamentación será la dispuesta en la SUBZONA (D.U.4) teniendo en cuenta su diferenciación en el uso de cada SUBZONA.



Todos construimos el cambio

PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: FRM-002


Versión: 1

Página: 2 de 2

- a. **USO PRINCIPAL:** Pastos Cultivos agrícolas clase 2, corredor vial rural.
- b. **USO COMPATIBLE:** Bosques protectores y suelos protectores.
- c. **USO RESTRINGIDO:** Recreación rural, vida silvestre, pecuario, industriales rurales.
- d. **USO PROHIBIDO:** Minería y parcelación y demás usos

ARTICULO 54: 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 de alimentos, artesanías, ciclo agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesánías, 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.

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los siete (7) días del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020).


GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO
 Jefe de Planeación Municipal

GESTIÓN DOCUMENTAL

Original: Destinatario
 Reviso: Arq. German Antonio Barragán – Jefe de Planeación
 Proyecto y Digiló: Marcela Lorena Castillo -Apoyo Planeación
 Copia. Archivo



ALCALDÍA MUNICIPAL DE SILVANIA



Avalúo Comercial Corporativo
Suburbano.
Lote y construcción.
Ficha Predial TCBG-6-513.

Septiembre de
2020

Consortio Ruta 40
Predio: LT 2.
Vereda: Azafranal.
Municipio: Silvania.
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. Unidades Fisiográficas
 - 6.6. Áreas construidas



- 6.7. Características Constructivas
- 6.8. Construcciones Anexas
- 6.9. Cultivos y 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 avaluos comerciales corporativos del proyecto de ampliación al tercer carril de la doble calzada Bogotá – Girardot.
- 1.2. Tipo de inmueble:** Lote y construcción.
- 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: Sylvania.

1.7. Vereda o Corregimiento: Azafranal.

1.8. Dirección del predio: LT 2.

1.9. Abscisado de área requerida:

Abscisa Inicial:	K008+307,54
Abscisa Final:	K008+332,52
Margen:	Derecha.
Longitud efectiva:	24,98

1.10. Uso actual del inmueble: Agropecuario.

1.11. Uso por norma: Uso Rural 13 (R.13), Subzona de desarrollo (D.U.5).

1.12. Información Catastral:

Departamento:	25 – CUNDINAMARCA
Municipio:	743 - SILVANIA
Código Predial Nuevo:	0001000000020275000000000
Código Predial Anterior:	000100020275000
Matrícula:	157-51201
Destino Económico:	Agropecuario
Dirección:	LT 2
Área de Terreno:	0 ha 8275 m ²
Área Construida:	183 m ²
Zona Física:	23-12
Zona Geoeconómica:	12-5
Avalúo Catastral (Vigencia 2.019):	\$ 177.295.000



Fuente: Geoportal IGAC – Mapa de Sistema Nacional Catastral 2.019, Certificado Catastral emitido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con fecha 19/11/2.019.

1.13. Fecha de la visita al predio: 14 de septiembre de 2020.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 25 de septiembre de 2020.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado de Tradición y Libertad:

- N° 157-51201, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 07 de noviembre de 2019.

B. Escritura Pública:

- N° 3580 con fecha 20 de noviembre de 1.992 de la Notaria Primera de Fusagasugá.

C. Certificado Catastral:

- N° 9382-516704-22890-2729891 para el Predio LT 2, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con fecha 19 de noviembre de 2.019.

D. Certificado de Norma de Uso del Suelo:

- N° CAMS-OPM-CUS-0216 firmado por German Antonio Barragán Pardo, jefe de planeación del municipio de Silvania (Cundinamarca).



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

E. Estudio de Títulos:

- Alcance al estudio de títulos para el predio LT 2, con fecha de 19 de noviembre de 2019, firmado por la abogada Estefanía Ramos Álvarez con número de tarjeta profesional 282.704 del CSJ.

F. Ficha Predial:

- TCBG-6-513

G. Planos Topográficos y/o Arquitectónicos:

- PP-TCBG-6-513.pdf

H. Otros Documentos:

- Registro Fotográfico de apoyo RF-TCBG-6-513.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Rosa Delia Beltrán de Castillo.

3.2. Título de adquisición:

- División material, Escritura Pública N° N° 3580 con fecha 20 de noviembre de 1.992 de la Notaria Primera de Fusagasugá.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- N° 157-51201, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 19 de junio de 2019.

3.4. Observaciones jurídicas:

- De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-51201 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio se encuentra libre de gravámenes, limitaciones, servidumbres.

Fuente: - Certificado de Tradición y Libertad N° 157-51201, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 19 de junio de 2019 y - Alcance al estudio de títulos para el predio LT 2, con fecha de 19 de noviembre de 2019, firmado por la abogada Estefanía Ramos Álvarez con número de tarjeta profesional 282.704 del CSJ..



4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio	LT 2	Nombre De Vereda	AZAFRANAL
Municipio	SILVANIA	Departamento	CUNDINAMARCA

El municipio de Silvania se encuentra localizado en el Departamento de Cundinamarca, está ubicado aproximadamente a 44 kilómetros al suroccidente de la Capital de Colombia. Por la Vía Nacional 40.

La vereda Azafranal 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 Azafranal limita por el nororiente con la vereda Subia Central, por el suroccidente con la vereda Quebrada Honda, por el noroccidente con el municipio de Viotá y por el suroriente con la vereda San Luis Alto.

Fuente: Mapa político-administrativo del municipio de Silvania, [http://cundinet.cundinamarca.gov.co:8080/Aplicaciones/Gobernacion/MapasPla.nsf/0/7B8F729E111FDA3605257CAD0072B5D3/\\$FILE/MAPA%20VEREDAL%20FINAL%20AGOSTO%2022%202013.pdf](http://cundinet.cundinamarca.gov.co:8080/Aplicaciones/Gobernacion/MapasPla.nsf/0/7B8F729E111FDA3605257CAD0072B5D3/$FILE/MAPA%20VEREDAL%20FINAL%20AGOSTO%2022%202013.pdf)



4.2. Actividad predominante: La vereda Azafranal, 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 esto presenta algunos desarrollos residenciales y comerciales, regularmente sobre aquellos predios ubicados sobre la autopista Bogotá - Girardot.

Fuente: Información obtenida en campo.

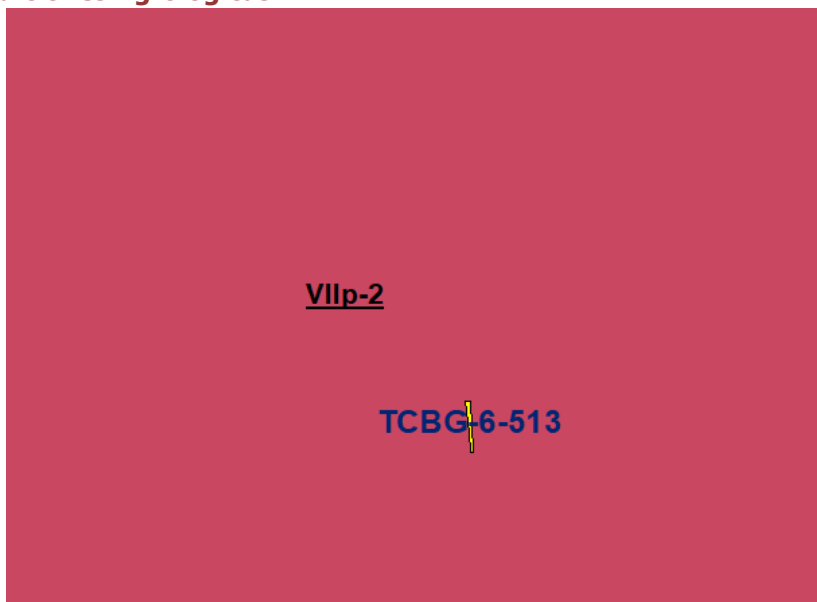
4.3. Topografía: Presenta una Topografía Mixta.

4.4. Características Climáticas:

Ítem	Descripción
Temperatura:	21 °C (Promedio)
Precipitación:	1.000 a 1.500 mm/Anual
Altura sobre el nivel del mar:	1.470 msnm (Promedio)

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

4.5. Condiciones Agrologicas:



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 VII: Ocupan sectores amplios de la montaña y pequeños del lomerío, en climas cálido, medio, frío, muy frío y extremadamente frío con condiciones de humedad: seco, húmedo y muy húmedo. El relieve varía ampliamente de plano a quebrado y escarpado con pendientes del rango 3 y 75%.

Presentan una o más limitaciones muy severas por suelos muy superficiales, pendientes moderadamente escarpadas, erosión ligera a moderada que afecta más del 50% del área, alta susceptibilidad a la remoción en masa y climas extremadamente fríos.



Esta clase de tierras tiene aptitud para bosque protector-productor, cultivos específicos que semejen al bosque y para conservación, utilizando prácticas intensivas de manejo.

Subclase VII p-2: Pertenecen a esta subclase las tierras de las unidades MQFf, MPSf, MQVf, MPVf, MPIf y MQIf, que se ubican en los tipos de relieve de espinazos, crestas, crestones y filas-vigas dentro del paisaje de montaña en clima medio húmedo y, en menor proporción, muy húmedo.

Los suelos varían de superficiales a moderadamente profundos, tienen drenaje natural bueno a moderado, texturas medias, son fuerte a muy fuertemente ácidos, presentan baja saturación de aluminio y fertilidad natural baja a moderada.

Los limitantes más severos para el uso de las tierras son las pendientes moderadamente escarpadas que oscilan entre 50 y 75%, la profundidad efectiva limitada de los suelos y el bajo contenido nutricional.

Gran parte de la unidad se encuentra cubierta con vegetación natural medianamente intervenida, algunos sectores se encuentran utilizados con cultivos semi-comerciales de café.

Esta unidad tiene vocación forestal para producción, conservación y protección de los recursos naturales o para actividades silvoagrícolas que incluyan la agricultura semi-comercial de café con sombrío de plátano y frutales.

Para un aprovechamiento sostenible de estas tierras se deben evitar talas y quemas del bosque natural, promover la siembra de cultivos en fajas amortiguadoras, huertos diversificados en terrazas individuales, revegetación inducida y mantener permanentemente la cobertura vegetal.

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 Sylvania.

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 Sylvania, Iglesia Pentecostal Unida de Colombia, Bomberos Sylvania, Jardín Infantil Las Villas, Parroquia María Auxiliadora, Biblioteca Pública Municipal de Sylvania, 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 Sylvania 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-0216 firmado por German Antonio Barragan Pardo, jefe de planeación del municipio de Silvania (Cundinamarca), el predio identificado con ficha predial N° TCBG-6-513 presenta los siguientes usos:



ACUERIA MUNICIPAL DE SILVANIA



Todos construimos el cambio

PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: FRM-002

Versión: 1

Página: 1 de 2

CAMS-OPM-CUS-0216

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio identificado con Número Catastral **25-743-00-01-0002-0275-000**, se encuentra dentro de la zona rural del municipio de Silvania, cuentan con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial)

USO DEL SUELO No.13:
USOS PRINCIPALES:

P: Actividades pecuarias caracterizadas por uso de pastos naturales, pastos mejorados o artificiales de pastoreo, pastos mejorados o artificiales de corte.
A2: Actividades agrícolas que ofrecen protección al suelo contra la erosión y cubierta durante su crecimiento, sus raíces permiten amarrar el suelo, como el tomate de árbol, mora, frutales, caña panelera y pastos de corte.

USOS COMPATIBLES:

PR: Actividades de protección, conservación o producción de bosques con fines de sostenimiento ambiental.
PD: Actividades de plantación y/o exploración de bosques que se hace con fines industriales y económicos.

USOS CONDICIONADOS:

R: Actividades recreativas que involucran la recreación pasiva y la contemplación del paisaje.
S: Actividades que propician la producción, regeneración y expansión de la vida
Pe: Actividades pecuarias de galpones, marraneras, estanques, condicionados a permisos de la autoridad ambiental.
Vc: Establecimiento de vivienda campestre, siempre y cuando se mantenga el carácter rural del predio, sujeta a permisos por parte de la administración municipal, y controlando los índices máximos de ocupación de la construcción.


USOS PROHIBIDOS:

M: Actividades minera (por sus condiciones geológicas) que permiten las labores extractivas, sujetas a permiso de la autoridad ambiental.
Zi: Actividades industriales rurales de pequeña y mediana escala.

SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.5):
ARTICULO 78: SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.5): las disposiciones de reglamentación será la dispuesta en la SUBZONA (D.U.4) teniendo en cuenta su diferenciación en el uso de cada SUBZONA.

Alcaldía Municipal de Silvania, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 6-04 Parque Principal,
Email: contactenos@silvania-cundinamarca.gov.co,
Web: <http://www.silvania-cundinamarca.gov.co>





Todos
construimos
el cambio

PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: FRM-002

Versión: 1

Página: 2 de 2

a. **USO PRINCIPAL:** Pastos Cultivos agrícolas clase 2, corredor vial rural.

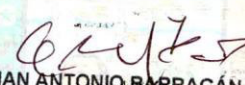
b. **USO COMPATIBLE:** Bosques protectores y suelos protectores.

c. **USO RESTRINGIDO:** Recreación rural, vida silvestre, pecuario, industriales rurales.

d. **USO PROHIBIDO:** Minería y parcelación y demás usos

ARTICULO 54: 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, operación de terminales para 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.

La presente CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO, se expide por solicitud del interesado a los siete (7) días del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020).



GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO
Jefe de Planeación Municipal

GESTIÓN DOCUMENTAL
Original: Destinatario
Revisó: Aq. German Antonio Barragán – Jefe de Planeación
Proyecto y Digió: Marcela Lorena Castillo -Apoyo Planeación
Copia: Archivo

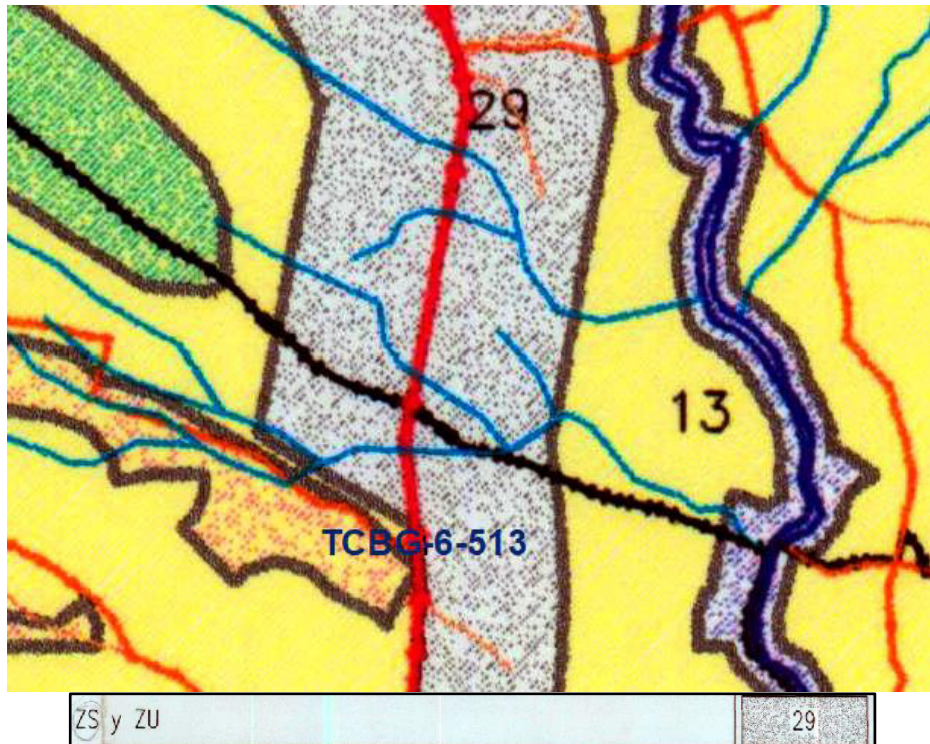
MUNICIPIO DE SILVANIA
"Playa la Jiraldilla"
8913
ESTAMPILLA PROCURATURA

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SILVANIA

Alcaldía Municipal de Sylvania, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 6-04 Parque Principal,
Email: contactenos@silvania-cundinamarca.gov.co,
Web: <http://www.silvania-cundinamarca.gov.co>



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 Decreto 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:



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 78 SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.5) las disposiciones de reglamentación será la dispuesta en la SUBZONA (D.U.4) teniendo en cuenta su diferenciación en el uso de cada SUBZONA.

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.



6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:

Plano del Sector
Vereda: Azafranal
Municipio: Silvania
Departamento: Cundinamarca

Leyenda
TCBG-6-513



Nomenclatura del Predio LT 2	Nombre De Vereda AZAFRANAL
Municipio SILVANIA	Departamento CUNDINAMARCA

El predio se encuentra aproximadamente a 6,5 Kilómetros al norte del casco urbano del municipio de Silvania en el sentido Girardot – Bogotá de la Doble Calzada, en la vereda Azafranal, en cercanías del montallantas y cigarrería La Trampa y el restaurante Pimentón.

6.2. Área del terreno:

Área Total del terreno:	8275,00 m ²
Área Requerida:	49,50 m ²
Área Remanente:	0,00 m ²
Área Sobrante:	8225,50 m ²
Área Total Requerida:	49,50 m ²

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-513.



6.3. Linderos:

Norte: En 2,69 m, con Maria Heliodora Beltrán de Ramos y Otros (Mj 1-3).
 Sur: En 1,32 m, con Ana Gertrudis Rubiano Camargo (Mj 5-6).
 Este: En 24,88 m, con Rosa Delia Beltrán de Castillo (Mj 3-5).
 Oeste: En 25,01 m, con Vía Bogotá – Girardot (Mj 6-1).

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-513.

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 cuenta con servicios públicos de energía eléctrica y acueducto veredal, prestado por las diferentes empresas de servicios presentes en el municipio.

6.6 Unidades Fisiográficas:

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA	TIPO DE ÁREA	ÁREA M ²
1	Mixta	Agropecuario	Subzona de desarrollo (D.U.5.)	Requerida	49,50
				Remanente	0,00
ÁREA TOTAL					49,50

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-513.

6.7 Áreas Construidas:

Nº	Construcción	Cantidad	UND	*Edad (Años)	E.D.C.
1	C1: Bodega	22,20	m ²	10	Bueno

6.8 Características Constructivas:

Nº	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
1	C1: Bodega	Bodega con muros en bloque ladrillo, columnas en ferroconcreto de 20 x 12, cubierta en teja de zinc soportada sobre peine metálico, piso en cemento con espesor de 0,12 m. Altura máxima de la construcción de 2,35 m.	22,20	m ²	10	Bueno



6.9. Construcciones anexas:

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
1	M1: Superficie	Superficie en mezcla asfáltica compactada	17,46	m ²	10	Bueno
2	M2: Enramada	Enramada con piso en cemento de 0,10 m de espesor, estructura metálica y pintura con 6 verticales y altura máxima de 2,80 m, cubierta en teja de zinc soportada sobre estructura metálica. Al interior se ubica un mesón para cocina con estructura en bloque ladrillo y pintura de 0.70 m de altura y espesor de 0.12 m, mesón de 2m x0.67 m y espesor de 0.17 m, con superficie en tablón de gres 24 x 24	17,48	m ²	10	Bueno
3	M3: Cubierta	Sección de cubierta en teja de asbesto cemento soportada por estructura metálica	19,70	m ²	10	Bueno
4	M4: Muro	Muro en bloque ladrillo con altura de 0.70 m y espesor de 0.12 m, con malla eslabonada de 2" y ½ y altura 1.16 m soportada sobre estructura en acero de ángulo recto que tiene altura de 2m.	4,01	m	10	Bueno

6.10. Cultivos, especies:

CULTIVOS Y/O ESPECIES	CANT	UND	ESTADO FITOSANITARIO
Palma Real (D= 0,20 - 0,40m)	1	Und	Bueno

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-513.



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 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.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.





Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se asignó el valor correspondiente teniendo en cuenta los valores que se encuentran en la tabla de valores de especies.



8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Oferta	Coordenadas		Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Norma Uso del Suelo	Datos				Terreno				
	Latitud	Longitud					Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	4°25'5.26"N	74°23'21.50"O	Quebrada Honda	Silvania	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
2	4°25'5.26"N	74°23'21.50"O	Quebrada Honda	Silvania	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
3	4°28'31.82"N	74°22'28.71"O	Subla Central	Silvania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	313-2736576	Milan Pachon	\$ 120.000.000,00	5%	\$ 114.000.000,00	0,18	1800	\$ 633.333.333,33	\$ 63.333,33
4	4°24'9.26"N	74°24'00.50"O	Azafranal	Silvania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	3114539398	Intekom Inmobiliaria SAS	\$ 120.000.000,00	5%	\$ 114.000.000,00	0,2	2000	\$ 570.000.000,00	\$ 57.000,00

Oferta	Coordenadas		Construcción		Anexos			Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Latitud	Longitud	Medida	Valor m2	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet
1	4°25'5.26"N	74°23'21.50"O		\$ -			\$ -	\$ -	\$ -	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 unicamente. Este lote es totalmente plano.		Información Tomada En Campo
2	4°25'5.26"N	74°23'21.50"O		\$ -			\$ -	\$ -	\$ -	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 unicamente., este lote es ligeramente plano.		Información Tomada En Campo
3	4°28'31.82"N	74°22'28.71"O	0	\$ -	-	0	\$ -	\$ -	\$ -	Venta de Lote en la vereda Subla 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.		Información Tomada En Campo
4	4°24'9.26"N	74°24'00.50"O		\$ -			\$ -	\$ -	\$ -	Lote de terreno en silvania, azafranal, cuenta con papeles al día, cerca a carretera principal, tiene acceso a servicios públicos.		https://www.icasas.com.co/inmueble/1143381

8.2. Depuración Mercado:

Oferta	Coordenadas		Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Norma Uso del Suelo	Datos			% de Neg.	Valor Negociado	Terreno			
	Latitud	Longitud					Telefono	Nombre	Valor			Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	4°25'5.26"N	74°23'21.50"O	Quebrada Honda	Silvania	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
2	4°25'5.26"N	74°23'21.50"O	Quebrada Honda	Silvania	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
3	4°28'31.82"N	74°22'28.71"O	Subia Central	Silvania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	313-2736576	Millan Pachon	\$ 120.000.000,00	5%	\$ 114.000.000,00	0,18	1800	\$ 633.333.333,33	\$ 63.333,33
4	4°24'9.26"N	74°24'00.50"O	Azafranal	Silvania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	3114539398	Intekom Inmobiliaria SAS	\$ 120.000.000,00	5%	\$ 114.000.000,00	0,2	2000	\$ 570.000.000,00	\$ 57.000,00

Oferta	Coordenadas		Construcción		Anexos			Valor Total		Detalles de la Oferta			
	Latitud	Longitud	Medida	Valor m2	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble		Fotografía	Fuente Internet
1	4°25'5.26"N	74°23'21.50"O		\$ -			\$ -	\$ -	\$ -	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 unicamente. Este lote es totalmente plano.			Información Tomada En Campo
2	4°25'5.26"N	74°23'21.50"O		\$ -			\$ -	\$ -	\$ -	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 unicamente., este lote es ligeramente plano.			Información Tomada En Campo
3	4°28'31.82"N	74°22'28.71"O	0	\$ -	-	0	\$ -	\$ -	\$ -	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.			Información Tomada En Campo
4	4°24'9.26"N	74°24'00.50"O		\$ -			\$ -	\$ -	\$ -	Lote de terreno en silvania, azafranal, cuenta con papeles al día, cerca a carretera principal, tiene acceso a servicios públicos.			https://www.icasas.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 rio, rondas de nacederos).

- No aplica.

10.6. Otros Ejercicios y aplicaciones.

- No aplica.



11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

11.1. Costos de reposición:

Construcción C1:

(C1): Bodega con muros en bloque ladrillo, columnas en ferroconcreto de 20 x 12, cubierta en teja de zinc soportada sobre peine metálico, piso en cemento con espesor de 0,12 m. Altura máxima de la construcción de 2,35 m.

Materiales	unidad de Medida	Valor unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 9.825	2,22	\$ 21.811,50	147
Excavacion Manual General	m3	\$ 14.083	6,66	\$ 93.792,78	147
Replanteo	m2	\$ 2.633	22,20	\$ 58.452,60	147
Relleno excavacion	m3	\$ 12.071	2,22	\$ 26.797,62	147
Piso en concreto					
Placa concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 106.953	22,20	\$ 2.374.356,60	172
Columnas					
Columnas 40x30 cm	m	\$ 198.724	9,40	\$ 1.868.005,60	171
Mamposteria					
Muro divisorio bloque estriado no.5	m2	\$ 32.660	39,85	\$ 1.301.501,00	178
Cubierta					
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80m Cal 35 0.17mm	und	\$ 20.100	9,10	\$ 182.910,00	*
Estructura metalica para teja fibrocemento	m2	\$ 35.240	18,84	\$ 663.921,60	168
Conexiones Electricas					
Acometida Circuito Cable CU 3X2+1X4AWG Ø1-1/2" EMT	m	\$ 270.939	2,20	\$ 596.065,80	193
Mano de Obra					
Mano de obra cuadrilla de albañilería	hc	\$ 18.290	8,00	\$ 146.320,00	43
Mano de obra Cuadrilla FF Eléctricas	hc	\$ 28.469	2,00	\$ 56.938,00	44
Mano de obra Cuadrilla HH Metálicas	hc	\$ 34.830	2,00	\$ 69.660,00	45
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 7.460.533,10	
Administrativos			12%	\$ 895.263,97	
Imprevistos			5%	\$ 373.026,66	
Utilidades			12%	\$ 895.263,97	
TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS				\$ 9.624.087,70	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 433.517,46	
* https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/234320/Teja-Zinc-Ondulada-3.048x0.80m-Cal-35-0.17mm/234320					
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					



Superficie M1:

(M1): Superficie en mezcla asfáltica compactada					
Materiales	unidad de Medida	Valor unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 9.825	1,75	\$ 17.193,75	147
Excavacion Manual General	m3	\$ 14.083	3,5	\$ 49.290,50	147
Replanteo	m2	\$ 2.633	17,46	\$ 45.972,18	147
Relleno excavacion	m3	\$ 12.071	1,75	\$ 21.124,25	147
Mezcla Asfaltica Compactada					
Rodadura Asfaltica MD-10-60-70 En Obra	m3	\$ 228.222,00	1,75	\$ 399.388,50	223
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 532.969,18	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 30.525,15	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					

Enramada M2:

(M2): Enramada con piso en cemento de 0,10 m de espesor, estructura metálica y pintura con 6 verticales y altura máxima de 2,80 m, cubierta en teja de zinc soportada sobre estructura metálica. Al interior se ubica un mesón para cocina con estructura en bloque ladrillo y pintura de 0.70 m de altura y espesor de 0.12 m, mesón de 2m x0.67 m y espesor de 0.17 m, con superficie en tablón de gres 24 x 24

Materiales	unidad de Medida	Valor unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 9.825	1,75	\$ 17.193,75	147
Excavacion Manual General	m3	\$ 14.083	5,24	\$ 73.794,92	147
Replanteo	m2	\$ 2.633	17,48	\$ 46.024,84	147
Relleno excavacion	m3	\$ 12.071	1,75	\$ 21.124,25	147
Mamposteria					
Muro divisorio bloque estriado no.5	m2	\$ 32.660	3,20	\$ 104.512,00	178
Estuco y Vinilo 3 Manos	m2	\$ 21.354,00	6,40	\$ 136.665,60	181
Tableta Romana Roja 18,5 X 9	m2	\$ 16.500,00	1,34	\$ 22.110,00	117
Piso					
Placa concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 106.953	17,48	\$ 1.869.538,44	172
Estructura Metálica					
Tubería Cuadrada Metaltub 100 x 100 CAL.2 Negro	Und	\$ 157.169,00	5,60	\$ 880.146,40	129
Soldadura eléctrica 3/32 68 barras	Kg	\$ 49.706,00	0,30	\$ 14.911,80	126
Cubierta					
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80m Cal 35 0.17mm	und	\$ 20.100,00	7,16	\$ 143.916,00	*
Estructura metalica para teja fibrocemento	m2	\$ 35.240	20,90	\$ 736.516,00	168
Mano de Obra					
Mano de obra cuadrilla de albañilería	hc	\$ 18.290	8,41	\$ 153.818,90	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 4.220.272,90	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 241.434,38	
* https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/234320/Teja-Zinc-Ondulada-3.048x0.80m-Cal-35-0.17mm/234320					
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					



Sección M3:

(M3): Sección de cubierta en teja de asbesto cemento soportada por estructura metálica					
Materiales	unidad de Medida	Valor unitario	Medida	Valor	Pag
Cubierta					
Teja Fibrocemento P7 No.6	m2	\$ 31.391	25,61	\$ 803.923,51	168
Estructura metálica para teja fibrocemento	m2	\$ 35.240	22,15	\$ 780.566,00	168
Mano de Obra					
Mano de obra cuadrilla de albañilería	hc	\$ 18.290	1,41	\$ 25.788,90	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 1.610.278,41	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 81.740,02	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					

Muro M4:

(M4): Muro en bloque ladrillo con altura de 0.70 m y espesor de 0.12 m, con malla eslabonada de 2" y 1/2 y altura 1.16 m soportada sobre estructura en acero de ángulo recto que tiene altura de 2m.					
Materiales	unidad de Medida	Valor unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 9.825	0,26	\$ 2.554,50	147
Excavacion Manual General	m3	\$ 14.083	0,77	\$ 10.843,91	147
Replanteo	m2	\$ 2.633	2,81	\$ 7.398,73	147
Relleno excavacion	m3	\$ 12.071	0,26	\$ 3.138,46	147
Mampostería					
Muro divisorio bloque estriado no.5	m2	\$ 32.660	2,81	\$ 91.774,60	178
Estructura Metálica					
Angulo 1-1/2" X 1/8" 6M A36	Und	\$ 30.868,00	5,60	\$ 172.860,80	115
Soldadura eléctrica 3/32 68 barras	Kg	\$ 49.706,00	0,30	\$ 14.911,80	126
Cerramiento					
Cerramiento Malla Eslabonada Cal.10	m2	\$ 60.414,00	4,65	\$ 280.925,10	81
Mano de Obra					
Mano de obra cuadrilla de albañilería	hc	\$ 18.290	8,00	\$ 146.320,00	43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 730.727,90	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 182.226,41	
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					

11.2. Depreciación (fitto y corvini):

TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Bodega (C1)	10	100	10%	2	7,89%	\$ 433.517,46	\$ 34.211,90	\$ 399.305,56	\$ 399.300,00
Superficie (M1)	10	20	50%	2,5	42,51%	\$ 30.525,15	\$ 12.977	\$ 17.548,36	\$ 17.500,00
Enramada (M2)	10	60	17%	2	12,00%	\$ 241.434,38	\$ 28.981	\$ 212.453,86	\$ 212.500,00
Cubierta (M3)	10	60	17%	2,5	17,02%	\$ 81.740,02	\$ 13.912	\$ 67.828,21	\$ 67.800,00
Muro (M4)	10	70	14%	2,5	15,59%	\$ 182.226,41	\$ 28.409	\$ 153.817,57	\$ 153.800,00



12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

- Palma Real

ESPECIE	DIAMETRO			
	(0,10- 0,20 m)	(0,21-0,40m)	(0,40-0,60m)	(> 0,61 m)
PALMA REAL	\$ 67.400	\$ 84.250	\$ 134.800	\$ 168.500

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Palma Real (D= 0,20 - 0,40m)	1	Un	\$ 84.250,00	\$ 84.250
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES				\$ 84.250
VALOR ADOPTADO				\$ 84.250



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta frente sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot.
- Para la determinación del valor por metro cuadrado 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.
- La información jurídica, de áreas, y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial TCBG-6-513.
- Los datos obtenidos para la elaboración de la investigación económica fueron obtenidos y verificados el día 20 de septiembre de 2020.
- El predio se encuentra alejado del casco Urbano del municipio de Silvania a aproximadamente 6,5 Km.
- Se adopta el límite inferior del procesamiento estadístico de la investigación de mercado debido a que el predio motivo de avalúo presenta un área superior a las ofertas de la investigación indirecta.




14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Cundinamarca.
MUNICIPIO: Silvania.
VEREDA: Azafranal.
DIRECCIÓN: LT 2.
PROPIETARIO: Rosa Delia Beltrán de Castillo.

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
TERRENO - Área Requerida						
1	UF1	m ²	49,50	\$ 58.524,00	\$ 2.896.938,00	
Total Terreno					\$ 2.896.938,00	
CONSTRUCCIONES						
C1	Bodega	m ²	22,20	\$ 399.300,00	\$ 8.864.460,00	
Total Construcciones					\$ 8.864.460,00	
CONSTRUCCIONES ANEXAS						
M1	Superficie	m ²	17,46	\$ 17.500,00	\$ 305.550,00	
M2	Enramada	m ²	17,48	\$ 212.500,00	\$ 3.714.500,00	
M3	Cubierta	m ²	19,70	\$ 67.800,00	\$ 1.335.660,00	
M4	Muro	m	4,01	\$ 153.800,00	\$ 616.738,00	
Total Anexos					\$ 5.972.448,00	
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES						
					Elementos Permanentes	\$ 84.250,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 84.250,00	
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 17.818.096,00	

Son: Diecisiete Millones Ochocientos Dieciocho Mil Noventa Y Seis Pesos M.L.


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.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 29

15. FOTOGRAFÍAS.



Vista del Sector.



Vista del Sector.



Vista Frontal del predio



C1: Bodega



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7 30



C1: Vista Interior de la Bodega

C1: Vista Interior de la Bodega



M1: Superficie en Mezcla Asfáltica



M2: Enramada



M2: Vista Interna Enramada



M3: Sección de Cubierta



M2: Mesón



M2: Mesón



Vista Mesón



Áreas Requeridas



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
NIT. 901.116.233-7 33

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



16.3 Soporte Valor teja de zinc Homecenter.

13.000 Unidades disponibles

PRECIO CORRESPONDE A LA UBICACION DE CUNDINAMARCA
El precio puede cambiar al modificar la zona de envío o retiro.

\$20.100 UND
Metro Cuadrado \$8243.11

Acumula: 20 CMR Puntos

Características del producto

1

Calcula el valor de tu cuota CMR		
Nº de cuotas	Valor de la cuota	
1	\$ 20.100	

Métodos de envío y retiro

- Envío a domicilio [Ver opciones](#)
- Retira tu compra en tienda [Ver opciones](#)
- Disponibilidad en tiendas [Ver stock](#)



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

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL RURAL
TCBG-6-513

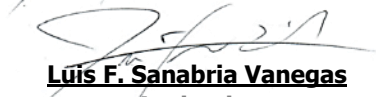
En la ciudad de Bogotá, D.C. A los Veinticinco (25) días del mes de septiembre de 2.020, se reunieron en las oficinas de la **Unión Temporal Lonja Colombia de la Propiedad Raíz Tercer Carril Bogotá Girardot**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por el **Consortio Ruta 40**, del predio denominado **LT 2** en el Municipio de Sylvania (Cundinamarca), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas.

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	AREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
1	UF1	m ²	49,50	\$ 58.524,00	\$ 2.896.938,00
Total Terreno					\$ 2.896.938,00
CONSTRUCCIONES					
C1	Bodega	m ²	22,20	\$ 399.300,00	\$ 8.864.460,00
Total Construcciones					\$ 8.864.460,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
M1	Superficie	m ²	17,46	\$ 17.500,00	\$ 305.550,00
M2	Enramada	m ²	17,48	\$ 212.500,00	\$ 3.714.500,00
M3	Cubierta	m ²	19,70	\$ 67.800,00	\$ 1.335.660,00
M4	Muro	m	4,01	\$ 153.800,00	\$ 616.738,00
Total Anexos					\$ 5.972.448,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					\$ 84.250,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 84.250,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 17.818.096,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Diecisiete Millones Ochocientos Dieciocho Mil Noventa Y Seis Pesos M.L. (\$17.818.096,00)**.

Se firma en Bogotá D.C. A los veinticinco (25) días del mes de septiembre de 2.020.


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





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


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


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





 PBX. 635 4102  CRA. 49A No. 94-35 
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
NIT. 901.116.233-7 37