

Janice D.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000035711

Bogotá D.C., 23 JUN 2022

Señores

- FABIAN EDUARDO CASTILLO GARZON (C.C. 79.732.157)
- VICTOR MANUEL MORALES MORA (C.C. 3.176.168)
- DANIEL MANRIQUE CRUZ (C.C. 11.333.487)
- JOSE MARTIN CONTRERAS (C.C. 79.400.128)
- HERNAN AGUSTO ROMERO MEJIA (C.C. 17.081.708)
- DIANA LEYDA MORALES URIBE (C.C. 52.439.714)
- MARÍA ALEXANDRA VIVAS MARTINEZ (C.C. 51.851.882)
- VICTOR MANUEL MORALES URIBE (C.C. 80.127.833)
- LUIS EMIGDIO CUCA ROBLES (C.C. 2.857.819)
- EDELMIRA MUÑOZ DE CUCA (C.C. 20.342.536)
- LEONOR CLAVIJO GONZALEZ (C.C. 20.409.513)
- CLAUDINA REYES DE RAMIREZ (C.C. 21.007.360)

Predio denominado 1) SIN DIRECCION SERVIDUMBRE DE TRANSITO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado SERVIDUMBRE DE TRANSITO (Según Escritura Pública)

Vereda Azafranal

Municipio de Silvania

Departamento de Cundinamarca

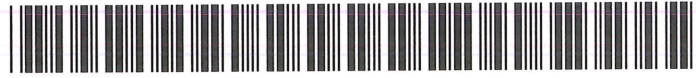
REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016 "Realización de los Estudios, Diseños, Construcción, Operación, Mantenimiento, Gestión Social, Predial y Ambiental de la ampliación tercer carril - doble calzada Bogotá - Girardot"

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000021221 del 17 de mayo de 2022. Predio TCBG-6-1019

Respetados señores:

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000035711

de Infraestructura de Transporte en Colombia, el cual fue declarado de Utilidad Pública e Interés Social.

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 17 mayo del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 0225000021221 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado SIN DIRECCION SERVIDUMBRE DE TRANSITO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado SERVIDUMBRE DE TRANSITO (Según Escritura Pública), Vereda Azafranal, Municipio de Sylvania, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 257430001000000002087700000000 ME, Matrícula Inmobiliaria No. 6-1019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, ubicados en las siguientes abscisas: Distancia 1 Abscisa inicial K008+048.79- Abscisa Final K008+053.61, Distancia 2 Abscisa Inicial K008+119.12-Abscisa Final K008+123.70 localizado en el margen Izquierdo del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT, unidad Funcional 6; cuyo titular del derecho real de dominio es corresponde a los señores: **FABIAN EDUARDO CASTILLO GARZON** (C.C. 79.732.157), **VICTOR MANUEL MORALES MORA** (C.C. 3.176.168), **DANIEL MANRIQUE CRUZ** (C.C. 11.333.487), **JOSE MARTIN CONTRERAS** (C.C. 79.400.128), **HERNAN AGUSTO ROMERO MEJIA** (C.C. 17.081.708), **DIANA LEYDA MORALES URIBE** (C.C. 52.439.714), **MARÍA ALEXANDRA VIVAS MARTINEZ** (C.C. 51.851.882), **VICTOR MANUEL MORALES URIBE** (C.C. 80.127.833), **LUIS EMIGDIO CUCA ROBLES** (C.C. 2.857.819), **EDELMIRA MUÑOZ DE CUCA** (C.C. 20.342.536), **LEONOR CLAVIJO GONZALEZ** (C.C. 20.409.513) y **CLAUDINA REYES DE RAMIREZ** (C.C. 21.007.360)

Que el día 20 de mayo de 2022, se envió la citación con radicado No. 202250000212441, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado 4-72, citación que fue recibida en su lugar de destino el día 24 de mayo de 2022 donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procederá a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de poder notificar a los señores **FABIAN EDUARDO CASTILLO GARZON** (C.C. 79.732.157), **VICTOR MANUEL MORALES MORA** (C.C. 3.176.168), **DANIEL MANRIQUE CRUZ** (C.C. 11.333.487), **JOSE MARTIN CONTRERAS** (C.C. 79.400.128), **HERNAN AGUSTO ROMERO MEJIA** (C.C. 17.081.708), **DIANA LEYDA MORALES URIBE**

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000035711

(C.C. 52.439.714), **MARÍA ALEXANDRA VIVAS MARTINEZ** (C.C. 51.851.882), **VICTOR MANUEL MORALES URIBE** (C.C. 80.127.833), **LUIS EMIGDIO CUCA ROBLES** (C.C. 2.857.819), **EDELMIRA MUÑOZ DE CUCA** (C.C. 20.342.536), **LEONOR CLAVIJO GONZALEZ** (C.C. 20.409.513) y **CLAUDINA REYES DE RAMIREZ** (C.C. 21.007.360); en consecuencia, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

Contra la indicada oferta de compra no procede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el día siguiente de la entrega de este aviso en el lugar de destino de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

Atentamente,



FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

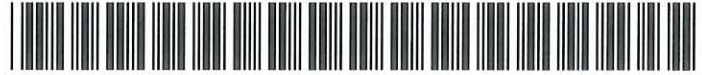
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Proyecto: CR40.

Revisó: EM

| [GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000021221

Bogotá D.C., 17 MAY 2022

Señores _____

FABIAN EDUARDO CASTILLO GARZON (C.C. 79.732.157)

VICTOR MANUEL MORALES MORA (C.C. 3.176.168)

DANIEL MANRIQUE CRUZ (C.C. 11.333.487)

JOSE MARTIN CONTRERAS (C.C. 79.400.128)

HERNAN AGUSTO ROMERO MEJIA (C.C. 17.081.708)

DIANA LEYDA MORALES URIBE (C.C. 52.439.714)

MARÍA ALEXANDRA VIVAS MARTINEZ (C.C. 51.851.882)

VICTOR MANUEL MORALES URIBE (C.C. 80.127.833)

LUIS EMIGDIO CUCA ROBLES (C.C. 2.857.819)

EDELMIRA MUÑOZ DE CUCA (C.C. 20.342.536)

LEONOR CLAVIJO GONZALEZ (C.C. 20.409.513)

CLAUDINA REYES DE RAMIREZ (C.C. 21.007.360)

Predio denominado 1) SIN DIRECCION SERVIDUMBRE DE TRANSITO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado SERVIDUMBRE DE TRANSITO (Según Escritura Pública)

Vereda Azafranal

Municipio de Silvania

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA:

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

ASUNTO:

Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas: Distancia 1 Abscisa inicial K008+048.79- Abscisa Final K008+053.61, Distancia 2 Abscisa Inicial K008+119.12-Abscisa Final K008+123.70 localizado en el margen Izquierdo del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 6, a

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000021221

segregarse del Predio denominado 1) SIN DIRECCION SERVIDUMBRE DE TRANSITO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado SERVIDUMBRE DE TRANSITO (Según Escritura Pública), Vereda Azafranal, Municipio de Silvania, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2574300010000000208770000000 ME**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-83147** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-1019**.

Respetados señores:

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

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-6-1019, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado 1) SIN DIRECCION SERVIDUMBRE DE TRANSITO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado SERVIDUMBRE DE TRANSITO (Según Escritura Pública), Vereda Azafranal, Municipio de Silvania, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 2574300010000000208770000000 ME, Matrícula Inmobiliaria No. 6-1019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CIENTO SIETE COMA CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (107,59 M²)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000021221

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **UNIÓN TEMPORAL LONJA COLOMBIA DE LA PROPIEDAD RAÍZ TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT**, el **21 de marzo de 2022**, por la suma de: **CINCO MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.628.008,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno

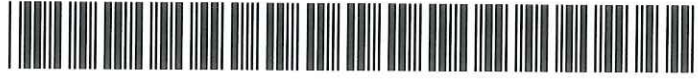
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
Unidad Fisiográfica 1	Área Requerida	m ²	107,59	\$ 46.216,00	\$ 4.972.379,44
Total Terreno					\$ 4.972.379,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ -
ANEXOS					
No posee construcciones anexas					\$ -
Total Anexos					\$ -
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes		Valor Global		\$ 655.629,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 655.629,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 5.628.008,00

objeto, así:

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca,

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000021221

y/o comunicarse al número telefónico 3212731031 o a los correos electrónicos ediaz@consorcioruta40.com, correspondencia@consorcioruta40.com y predio@consorcioruta40.com.

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

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

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

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

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente 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,

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000021221

conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existente las siguientes limitaciones, medidas cautelares y/o gravámenes, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-83147 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá

- Gravamen, consistente en Servidumbre de Tránsito, constituida mediante la Escritura Pública No. 116 del 10 de marzo de 1999 otorgada en la Notaria Única de Silvania, debidamente registrado en la anotación No .002.
- Medida Cautelar, consistente en Oferta de compra de bien rural, constituida mediante Oficio No. 292 del 13 de junio de 2012, otorgado por la Concesión de Fusagasugá, debidamente registrado en la anotación No. 003.
- Medida Cautelar, consistente en Embargo Ejecutivo con Acción personal, constituido mediante Oficio No. 15-02185 del 04 de septiembre de 2015, otorgado por el Juzgado 25 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá D.C, debidamente registrado en la anotación No. 004.
- Medida Cautelar, consistente en Demanda por Expropiación, constituida mediante Oficio No. 96 del 22 de enero de 2016, otorgado por el Juzgado 1º Civil de Circuito de Fusagasugá, debidamente registrado en la anotación No. 005.

Cabe precisar que el predio de su propiedad previamente individualizado, objeto de la presente oferta formal de compra con codificación interna **TCBG-6-1019**, y codificación **CABG-1-R-424C**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot, identificado con la matrícula inmobiliaria No. **157-83147** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, corresponde parcialmente a un pasivo predial.

No obstante, lo anterior, de conformidad con la ficha predial **TCBG-6-1019** de fecha 17 de diciembre de 2021, los insumos prediales objeto de gestión por parte del proyecto Ampliación a tercer carril Bogotá – Girardot se elaboran sobre el área requerida excluyendo el área determinada como pasivo predial.

Esta oferta formal de compra respecto al área contenida en la mencionada ficha predial **CABG-1-R-424C**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot, cuyo saneamiento no se ha

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000021221

realizado por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, corresponde a un pasivo predial que es necesario para el acometimiento de las obras que tiene que adelantar VIA 40 EXPRESS S.A.S., en el marco del Contrato de Concesión APP No. 4 de 2016, ya que el área anteriormente ofertada, corresponde a un área previamente requerida de 822.23 M2 para la construcción de la Doble Calzada proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot.

En el entendido de que la ANI "(...) adelantará la gestión para concluir los procesos pendientes de la ejecución del Contrato GG-040 de 2004 y asumirá los costos para la gestión predial y para concluir la adquisición de los predios" del pasivo predial¹, según lo advirtió en el proceso de selección VJ-VE-APP-IPVSA-004-2016, el Concesionario ha solicitado a la ANI, priorizar y culminar la negociación para la franja de terreno objeto de la precitada oferta formal de compra.

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

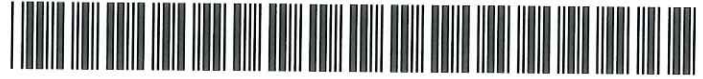
Contra el presente comunicado no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-1019, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **UNIÓN TEMPORAL LONJA COLOMBIA DE LA PROPIEDAD RAÍZ TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT**, el 21 de marzo de 2022,

¹ "(...) los pasivos prediales están referidos a aquellos procesos de adquisición de predios que fueron requeridos para la ejecución del contrato GG-040 de 2004 y que, al momento de la reversión, aún no han sido concluidos". Definición tomada textualmente de la observación realizada número 20 por la empresa Estructura Plural Vías a Girardot y respuesta dada por la ANI al pliego de condiciones de la selección abreviada menor cuantía con precalificación No. VJ-VE-APP-IPVSA-004-2016, así como a las observaciones realizadas durante la audiencia de aclaraciones al pliego de condiciones.

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000021221

copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



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

www.via40express.com



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT



UNIDAD FUNCIONAL:	6
PREDIO No. :	TCBG-6-1019
NOMBRE PROPIETARIO:	FABIAN EDUARDO CASTILLO GARZON Y OTROS
DIRECCION PREDIO:	SERVIDUMBRE DE TRANSITO

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
	N/A		

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
	N/A		

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
	URPIN (D=0,40-0,60)	1	UND
	URAPIN (D=0,20-0,40)	3	UND
	GUAYABO (D=0,10-0,20)	1	UND
	CAJETO (D=0,10-0,20)	1	UND
	AGUACATE (D=0,20-0,40)	1	UND
	PASTO NATURAL	59,71	M2

MELISSA SANTANA BARRIOS
MP: 25222-340154 CND

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO



PROYECTO


AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA
BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-6-1019

ANEXO FICHA PREDIAL: ABCISAS

Eje de Abscisado	Abscisa Inicial	Abscisa Final	Longitud Efectiva
IZQUIERDA	K008+048,79	K008+053,61	4,82
IZQUIERDA	K008+119,12	K008+123,70	4,58
Longitud Efectiva Total			9,40

REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	OBSERVACIONES
Ing. ANDRES MAURICIO AGUIRRE CANO M.P: 25222-319866 CND	 MELISSA SANTANA BARRIOS M.P 25222-340154 CND	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 17/12/2021	



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA
BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-6-1019

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 1

ÁREA REQUERIDA 59,71 m ² ABSCISA INICIAL K8+048,79 ABSCISA FINAL K8+053,61	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	CARLOS ALFONOS TORRES GARZON (Mj 1-2)/ARMANDO ELIAS FLORIAN NAVAS (Mj 2-3)	9,88 m/7,53 m
	ORIENTE:	FABIAN EDUARDO CASTILLO GARZON Y OTROS (Mj 3-4)	4,82 m
	SUR:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI (Mj 4-6)	16,68 m
	OCCIDENTE:	FABIAN EDUARDO CASTILLO GARZON Y OTROS (Mj 6-1)	4,73 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 2

ÁREA REQUERIDA 47,88 m ² ABSCISA INICIAL K8+119,12 ABSCISA FINAL K8+123,70	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	FABIAN EDUARDO CASTILLO GARZON Y OTROS (Mj 8-9)	9,79 m
	ORIENTE:	FABIAN EDUARDO CASTILLO GARZON Y OTROS (Mj 9-10)	5,00 m
	SUR:	CARLOS YOVANI BUITRAGO SALMANCA Y OTRO (Mj 10-11)	9,36 m
	OCCIDENTE:	FABIAN EDUARDO CASTILLO GARZON Y OTROS (Mj 11-8)	5,03 m

REVISÓ Y APROBÓ

Ing. ANDRES MAURICIO AGUIRRE
CANO
M.P: 25222-319866 CND

FECHA:

ELABORÓ


MELISSA SANTANA BARRIOS
M.P: 25222-327766 CND

FECHA DE ELABORACIÓN: 17/12/2021

OBSERVACIONES



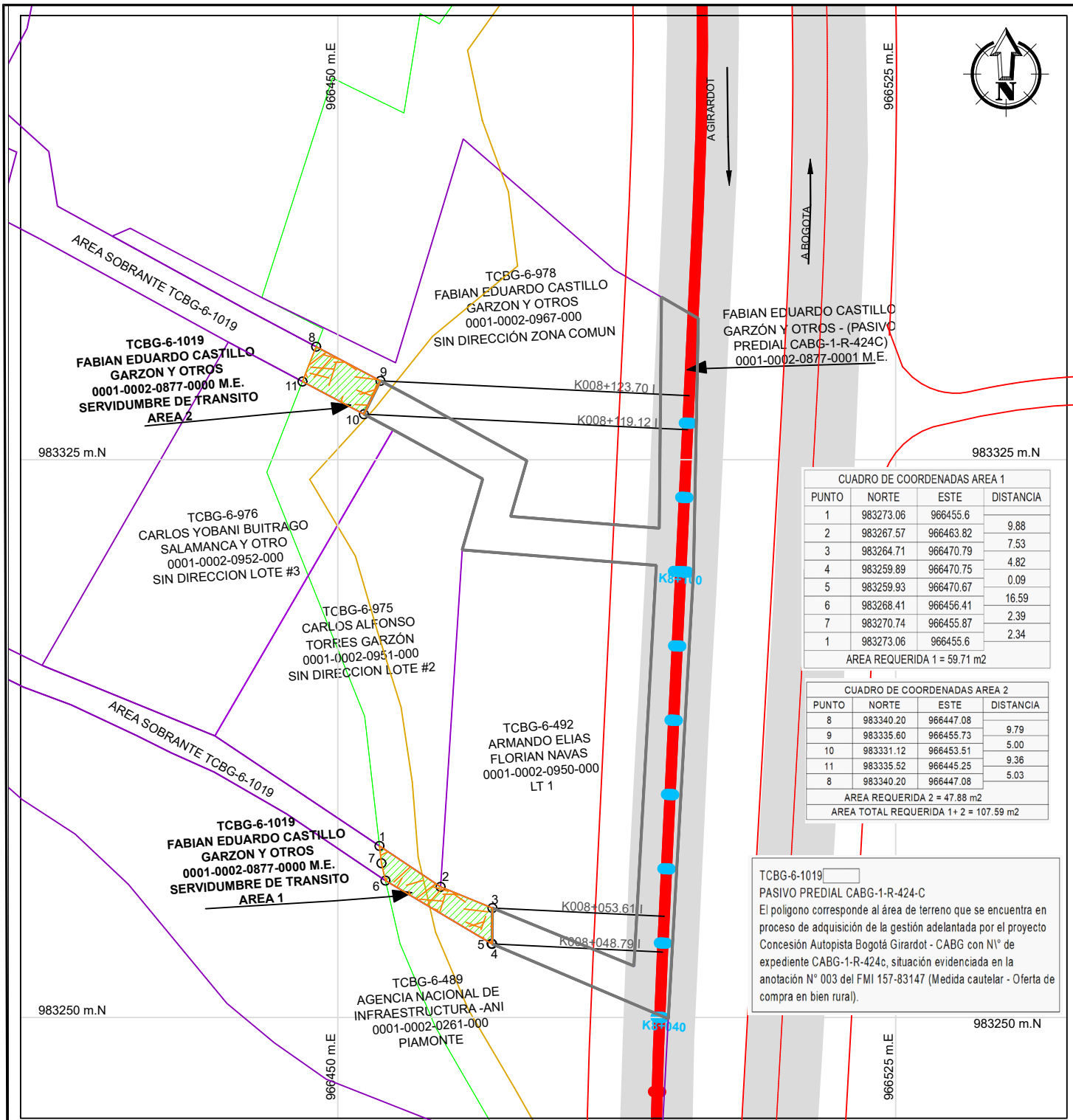
PROYECTO

**AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA
BOGOTÁ - GIRARDOT**

FICHA PREDIAL

TCBG-6-1019

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS



CUADRO DE COORDENADAS AREA 1

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	983273.06	966455.6	
2	983267.57	966463.82	9.88
3	983264.71	966470.79	7.53
4	983259.89	966470.75	4.82
5	983259.93	966470.67	0.09
6	983268.41	966456.41	16.59
7	983270.74	966455.87	2.39
1	983273.06	966455.6	2.34

AREA REQUERIDA 1 = 59.71 m2

CUADRO DE COORDENADAS AREA 2

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
8	983340.20	966447.08	
9	983335.60	966455.73	9.79
10	983331.12	966453.51	5.00
11	983335.52	966445.25	9.36
8	983340.20	966447.08	5.03

AREA REQUERIDA 2 = 47.88 m2
AREA TOTAL REQUERIDA 1+2 = 107.59 m2

TCBG-6-1019 PASIVO PREDIAL CABG-1-R-424-C
El polígono corresponde al área de terreno que se encuentra en proceso de adquisición de la gestión adelantada por el proyecto Concesión Autopista Bogotá Girardot - CABG con N° de expediente CABG-1-R-424c, situación evidenciada en la anotación N° 003 del FMI 157-83147 (Medida cautelar - Oferta de compra en bien rural).

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 2522-116091 CND
APROBÓ: ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 2522-319866 CND

CONVENCIONES

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

INTERVENORIA:

CONCESIONARIO:

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:

ELABORÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 2522-340154 CND
DIBUJÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 2522-340154 CND

PROPIETARIO:
FABIAN EDUARDO CASTILLO GARZON Y OTROS

CUADRO DE AREAS (M2)

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
107.59 M2	2134.00 M2	0.00 M2	2026.41 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.:
17/12/2021
ESCALA:
1:750

UNIDAD FUNCIONAL:
6
PLANO:
1 De 1

No. CATASTRAL
257430001000000020877000000000 ME
FICHA GRAFICA No.
TCBG-6-1019

CAMS-OPM-CUS-272-2021

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA -
CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio identificado con numero catastral **25-743-00-01-0002-0877-000**, se encuentra en la zona rural, del MUNICIPIO DE SILVANIA, cuenta con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

USO DE SUELO RURAL 13 (R13):

ARTICULO 48:

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, re-generación 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.

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los veinte (20) días del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021).


GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO
Jefe de Planeación Municipal

GESTIÓN DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Proyecto: Marcela Lorena Castillo - Apoyo planeación

Revisión técnica: Christian Ardila - Apoyo Cartografía

Copia archivo



**Avalúo Comercial Corporativo
Rural.
Lote.
Ficha Predial TCBG-6-1019.**

**Marzo de
2022**

Consortio Ruta 40
Predio: Servidumbre de Tránsito.
Vereda: Azafranal.
Municipio: Silvania.
Departamento: Cundinamarca.

*Aprobado
28-03-2022*



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacobolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

1

NIT. 900.116.233-7



CAPÍTULOS

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

 PBX. 635 4102  CRA. 49A No. 94-35 

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

2

NIT. 900.116.233-7

CONTENIDO POR CAPÍTULOS

1. INFORMACIÓN GENERAL
 - 1.1. Solicitud.
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Tipo de avalúo.
 - 1.4. Marco Jurídico.
 - 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 SUMINISTRADOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matricula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Características climáticas
 - 4.5. Condiciones agrologicas
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Vías de acceso y transporte
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos
 - 6.4. Vías de Acceso al predio
 - 6.5. Servicios Públicos
 - 6.6. Unidades Fisiográficas



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

3

NIT. 900.116.233-7

- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características Constructivas
- 6.9. Construcciones Anexas
- 6.10. Cultivos, Especies

- 7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

- 10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL 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.
 - 16.1. Calculo de Indemnización por Daño Emergente y Lucro Cesante
 - 16.2. Cuadro Resumen Daño Emergente y Lucro Cesante



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

4

NIT. 900.116.233-7

1. INFORMACIÓN GENERAL.

- 1.1. Solicitud:** El presente informe de avalúo, se realiza atendiendo el objeto del contrato N° 68IF2C7748-62-2017, suscrito entre el Consorcio Ruta 40 y la Unión Temporal Lonja Colombia de la Propiedad Raíz Tercer Carril Bogotá Girardot compuesta por Avaes Ingeniería Inmobiliaria S.A.S. y la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz para la elaboración del estudio de zonas homogéneas geoeconómicas comerciales y avalúos comerciales corporativos del proyecto de ampliación al tercer carril de la doble calzada Bogotá – Girardot.
- 1.2. Tipo de inmueble:** Lote.
- 1.3. Tipo de avalúo:** Rural Comercial Corporativo.
- 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 7 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).



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

5

NIT. 900.116.233-7

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

1.5. Departamento: Cundinamarca.

1.6. Municipio: Silvania.

1.7. Vereda o Corregimiento: Azafranal.

1.8. Dirección del predio: Servidumbre de Tránsito

1.9. Abscisado de áreas requeridas:

Abscisa Inicial:	K 008+048,79	K 008+119,12
Abscisa Final:	K 008+053,61	K 008+123,70
Longitud Efectiva Total	9,40	
Margen	Izquierda	

1.10. Uso actual del inmueble: Lote.

1.11. Uso por norma: Uso de suelo Rural 13 (R13).



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

6

NIT. 900.116.233-7

4

1.12. Información Catastral:

- No fue aportada información catastral. Del mismo modo, se procedió a realizar la verificación en la pagina web de la Agencia Catastral de Cundinamarca, sin encontrar información.

Fuente: <https://www.acc.gov.co/#/geoportal> (Marzo 2.021)

1.13. Fecha de la visita al predio: 21 de febrero de 2022.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 21 de marzo de 2022.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**A. Certificado de Tradición y Libertad:**

- N° 157-83147, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 06 de diciembre de 2021.

B. Escritura Pública:

- N° 116 del 10 de marzo de 1999 de la Notaria Única de Silvania.

C. Certificado Catastral:

- Información No Suministrada.

D. Certificado de Norma de Uso del Suelo:

- Certificado uso de suelo CAMS-OPM-CUS-272-2021 del predio Servidumbre de Tránsito firmado por el German Antonio Barragán Pardo, jefe de planeación de Silvania (Cundinamarca), con fecha 20 de agosto de 2021.

E. Estudio de Títulos:

- Estudio de Títulos para el predio SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO con fecha 17 de diciembre de 2021 firmado por el abogado Camila Andrea Montañó Pedreros con número de tarjeta profesional 326.570 del C.S. de la J.

F. Ficha Predial:

- TCBG-6-1019

G. Planos Topográficos y/o Arquitectónicos:

- PP-TCBG-6-1019.pdf

H. Otros Documentos:

- Registro Fotográfico de apoyo RF-TCBG-6-1019.
- R1 y R2 (Registro 1 y 2) para el predio con ficha predial TCBG-6-1019



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net 7

NIT. 900.116.233-7

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Fabian Eduardo Castillo Garzon Y Otros.

3.2. Título de adquisición:

- Escritura Pública N° 116 del 10 de marzo de 1999 de la Notaria Única de Silvania. (División Material).

3.3. Matricula inmobiliaria:

- N° 157-83147 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 06 de diciembre de 2021.

3.4. Observaciones jurídicas:

- De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria número 157-83147 emitido por la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá que reposa en el expediente, y los títulos de adquisición analizados, se determinó que el predio objeto de estudio recae las siguientes limitaciones al dominio

ANOTACIÓN	LIMITACION AL DOMINIO	DE	A
002	<i>Servidumbre de Tránsito</i> Escritura Pública N.º 116 del 10 de marzo de 1999, otorgada en la Notaría única de Silvania,	MORALES MORA VICTOR MANUEL	VICTOR MANUEL MORALES MORA DANIEL MANRIQUE CRUZ JOSE MARTIN CONTRERAS HERNAN AGUSTO ROMERO MEJIA DIANA LEYDA MORALES URIBE MARÍA ALEXANDRA VIVAS MARTINEZ VICTOR MANUEL MORALES URIBE LUIS EMIGDIO CUCA ROBLES



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

8

NIT. 900.116.233-7

4

			<p>EDELMIRA MUÑOZ DE CUCA</p> <p>FABIAN EDUARDO CASTILLO GARZON</p> <p>LEONOR CLAVIJO GONZALEZ</p> <p>CLAUDINA REYES DE RAMIREZ</p>
003	<p>Oferta Formal de Compra Oficio 292 del 13 de junio de 2012 emitido por la Agencia Nacional de Infraestructura.</p>	<p>AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA</p>	<p>VICTOR MANUEL MORALES MORA</p> <p>DANIEL MANRIQUE CRUZ</p> <p>JOSE MARTIN CONTRERAS</p> <p>HERNAN AGUSTO ROMERO MEJIA</p> <p>DIANA LEYDA MORALES URIBE</p> <p>MARÍA ALEXANDRA VIVAS MARTINEZ</p> <p>VICTOR MANUEL MORALES URIBE</p> <p>LUIS EMIGDIO CUCA ROBLES</p> <p>EDELMIRA MUÑOZ DE CUCA</p> <p>FABIAN EDUARDO CASTILLO GARZON</p> <p>LEONOR CLAVIJO GONZALEZ</p> <p>CLAUDINA REYES DE RAMIREZ</p>
	<p>Embargo ejecutivo, cuota parte, mediante el oficio 15-</p>		



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

9

NIT. 900.116.233-7

4

004	02185 del 4 de septiembre de 2015, proferido por el juzgado 25 civil municipal de descongestión de Bogotá.	BANCOLOMBIA S.A.	VICTOR MANUEL MORALES MORA
005	<i>Demanda por Expropiación, Oficio</i> 096 del 22 de enero del 2016, proferido por el Juzgado 001 Civil del Circuito de Fusagasugá.	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	VICTOR MANUEL MORALES MORA DANIEL MANRIQUE CRUZ JOSE MARTIN CONTRERAS HERNAN AGUSTO ROMERO MEJIA DIANA LEYDA MORALES URIBE MARÍA ALEXANDRA VIVAS MARTINEZ VICTOR MANUEL MORALES URIBE LUIS EMIGDIO CUCA ROBLES EDELMIRA MUÑOZ DE CUCA FABIAN EDUARDO CASTILLO GARZON LEONOR CLAVIJO GONZALEZ CLAUDINA REYES DE RAMIREZ

Fuente: Estudio de Títulos para el predio Servidumbre de Tránsito con fecha 17 de diciembre de 2021 firmado por la abogada CAMILA ANDREA MONTAÑO PEDREROS con número de tarjeta profesional 326.570 del C.S. de la J.



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

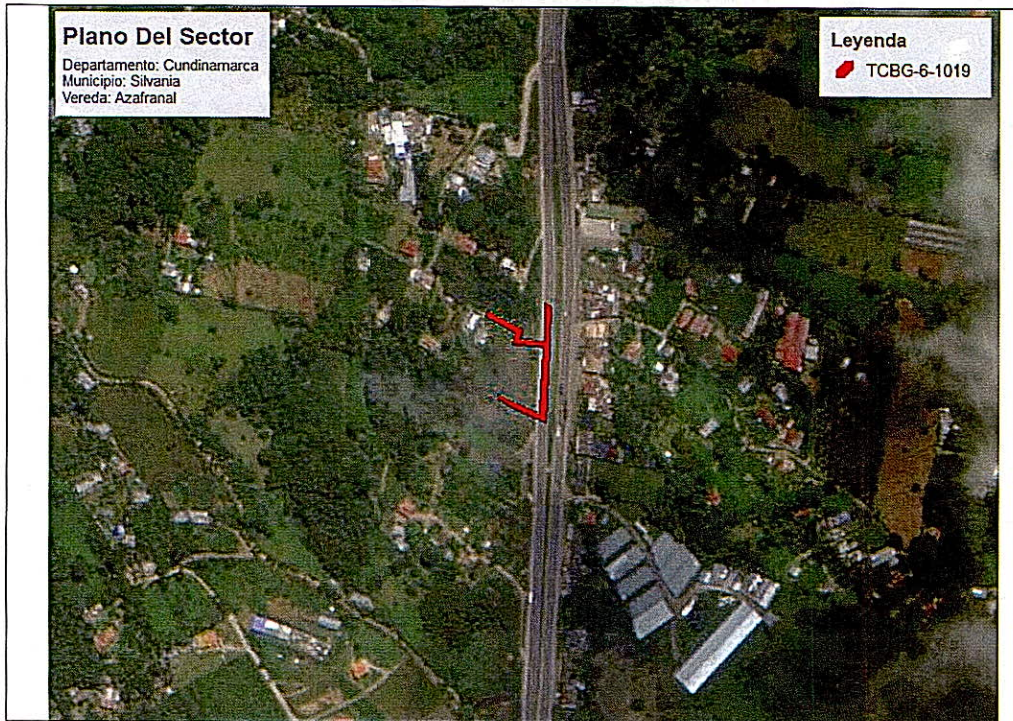
■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net 10

NIT. 900.116.233-7

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio <p style="text-align: center;">Servidumbre de Tránsito</p>	Nombre De Vereda <p style="text-align: center;">Azafranal</p>
Municipio <p style="text-align: center;">Silvania</p>	Departamento <p style="text-align: center;">Cundinamarca</p>

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 sur 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 Norte con la vereda Subía Central, por el Sur con la vereda Quebrada Honda, por el Oriente con la vereda San Luis Alto y por el Occidente con la vereda Quebrada Honda y la vereda Glasgow del municipio de Viotá.



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

11

NIT. 900.116.233-7

4

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.

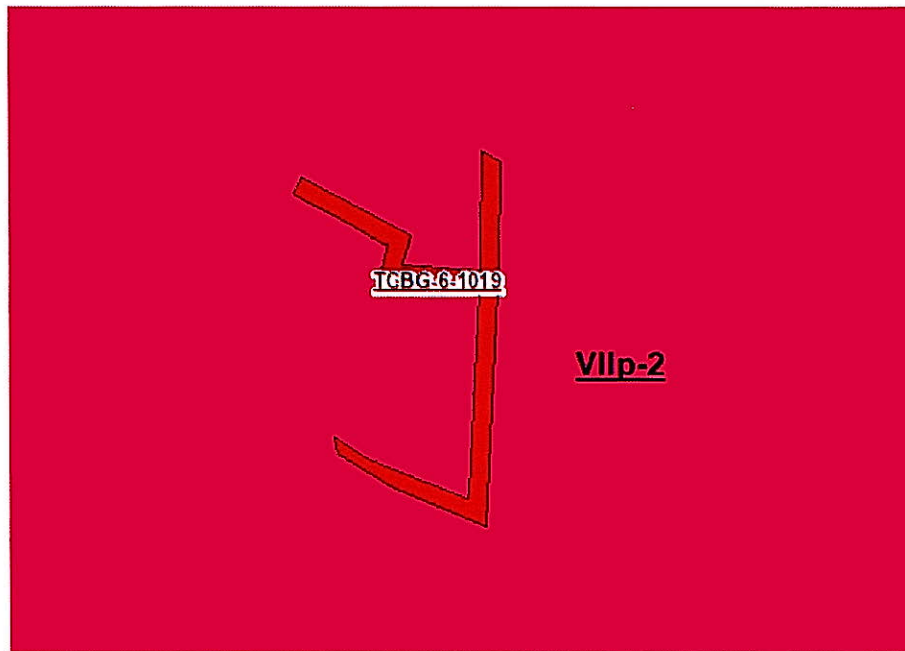
4.3. Topografía: Presenta una Topografía Ondulada con pendientes entre 8 y 25 %.

4.4. Características Climáticas:

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

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

4.5. Condiciones Agrológicas:



Fuente: Clases agrológicas shp*-Datos abiertos IGAC.

Tierras 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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

12

NIT. 900.116.233-7

4

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 VII.

4.6. Servicios públicos: El sector cuenta con servicios públicos domiciliarios de acueducto veredal y energía eléctrica, prestados por las empresas de servicios públicos 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.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

13

NIT. 900.116.233-7

4

4.8. Vías de acceso y transporte:

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

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

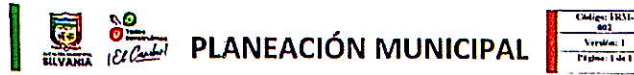
14

NIT. 900.116.233-7

6

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el Certificado uso de suelos del predio Servidumbre de Tránsito firmado por German Antonio Barragán Pardo, jefe de planeación de Sylvania (Cundinamarca), con fecha 20 de agosto de 2021, el predio identificado con ficha predial N° TCBG-6-1019 presenta los siguientes usos:



CAMS-OPM-CUS-272-2021

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA -
CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio identificado con numero catastral **25-743-00-01-0002-0877-000**, se encuentra en la zona rural, del MUNICIPIO DE SILVANIA, cuenta con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

USO DE SUELO RURAL 13 (R13):

ARTICULO 48:

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:

FR: 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, re-generación 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.

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los veinte (20) días del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021).


GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO
 Jefe de Planeación Municipal

641026-2020-VI-MUNTA
 Original Destinatario
 Proyecto: Merced Lorena Castillo - Abono profesional
 Revisión técnica: Christian Andino - Asesor Cartografía
 Copia autógrafo

Alcaldía Municipal de Sylvania, Cundinamarca, Diagonal 19 No. 0-04 Parque Principal
 Email: contactos@silvania-cundinamarca.gov.co
 Web: <http://www.silvania-cundinamarca.gov.co>

Escaneado con CamScanner



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

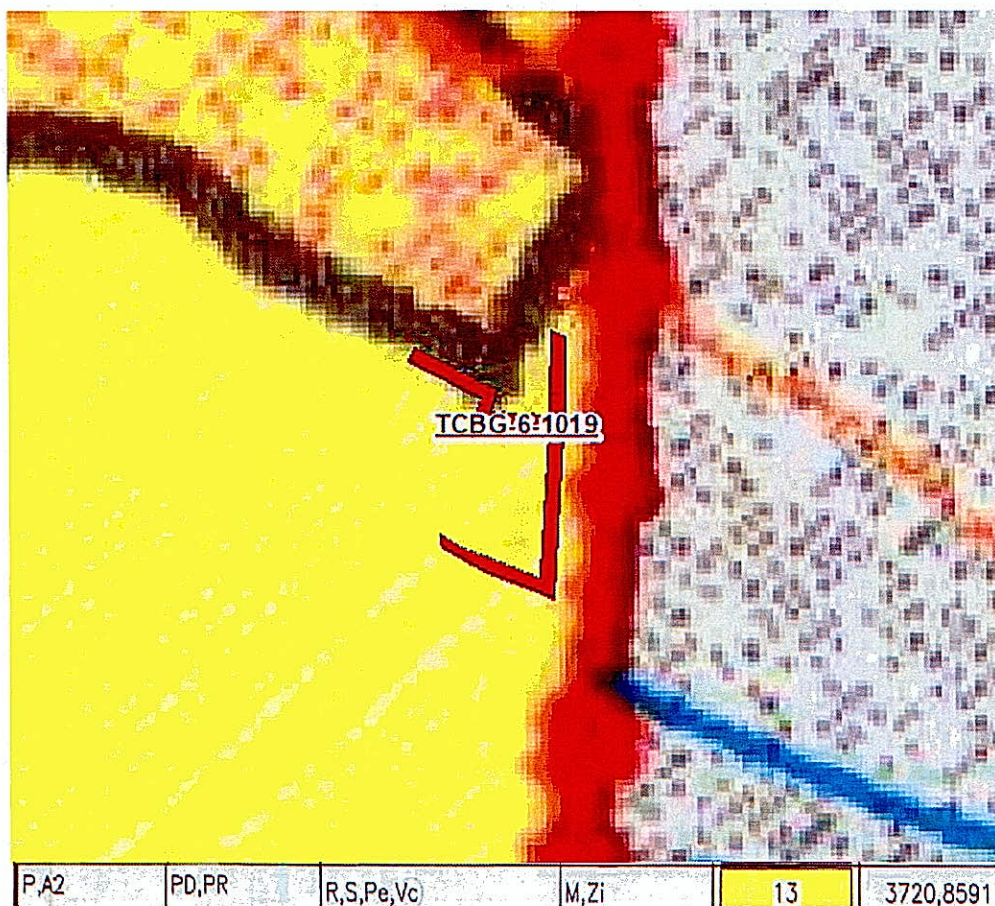
www.avales.net

15

NIT. 900.116.233-7

4

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 Silvania, suministrado por la secretaria de planeación del municipio con el nombre "Zonificación y reglamentación de suelos de desarrollo agrícola y suelos de protección suelo" que hace parte del Acuerdo 022 del 31 de diciembre de 2000 por el cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Silvania, el predio presenta la siguiente norma de uso del suelo:



USO DEL SUELO: DESARROLLO AGRÍCOLA

ARTICULO 72: El suelo de desarrollo agrícola y de protección, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento



CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

16

NIT. 900.116.233-7

4

de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las siguientes zonas y subzonas, que se representan en el plano de zonificación y reglamentación de suelos de desarrollo agrícola y de protección.

ÁREA DE ACTIVIDAD: 13

USO DE SUELO No. 13	
Uso Principal	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. Actividades pecuarias caracterizadas por uso de pastos naturales, pastos mejorados o artificiales de pastoreo, pastos mejorados o artificiales de corte.
Uso Compatible	Actividades de plantación y/o exploración de bosques que se hace con fines industriales y económicos. Actividades de protección, conservación o producción de bosques con fines de sostenimiento ambiental
Usos Condicionados	Actividades pecuarias de galpones, marraneras, estanques, condicionados a permisos de la autoridad ambiental. Actividades que propician la producción, regeneración y expansión de la vida. Actividades recreativas que involucran la recreación pasiva y la contemplación del paisaje. 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	Actividades minera (por sus condiciones geológicas) que permiten las labores extractivas, sujetas a permiso de la autoridad ambiental. Actividades industriales rurales de pequeña y mediana escala.

ARTÍCULO 56: SUELOS PROTECTORES (PR): Son bosques que se deben proteger, conservar y/o plantar. Deben ubicarse en los nacimientos de agua, en las márgenes de los ríos y corrientes de aguas y áreas en peligro potencial de erosión; así como en las clases agrológicas VII y VIII. Estos bosques cubren los denominados suelos de protección y deben ser objeto de programas de protección y conservación de los mismos.

ARTÍCULO 58: VIDA SILVESTRE (S): Son los usos asociados a los ecosistemas estratégicos dada su diversidad ecosistémica, se debe proteger con fines de conservación, investigación y manejo de la fauna silvestre, en estas áreas están prohibidas la caza y pesca sin los permisos requeridos y la tala de bosques sin permiso.

ARTÍCULO 49: RECREACIÓN RURAL (R): Este uso permite que el medio y sus recursos pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, de recreación y/o turismo ecológico que no



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacobianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

17

NIT. 900.116.233-7



dañan o depriman el patrimonio ambiental y cultural de las áreas donde es permitido, se permite actividad campestre diferente a vivienda.

ARTÍCULO 57: BOSQUES PRODUCTORES (PD): Son bosques con fines comerciales, pueden sembrarse en pendientes mayores de 50%, es importante realizar obras de desvío de aguas superficiales para evitar el arrastre del mulch. Su finalidad principal es la plantación, mantenimiento forestal y agro silvícola.

ARTICULO 48: PASTOS (P): Son áreas de pastos naturales, pastos mejorados o artificiales de pastoreo y pastos manejados o artificiales de corte, donde además de la utilización ganadera se debe dedicar un mínimo del 15% del área del predio al cultivo de bosques (para promover la formación de la malla ambiental), manejadas racionalmente se pueden permitir hasta en pendientes de 40%. Se debe evitar el sobrepastoreo. El área mínima del predio para desarrollar esta actividad socioeconómica es de una (1) hectárea.

ARTÍCULO 47: USOS AGRÍCOLAS CLASE (A2): Cultivos que ofrecen protección al suelo contra la erosión y que cubren el suelo durante su crecimiento, sus raíces permiten amarrar el suelo, pueden localizarse hasta pendientes del 40% y requieren prácticas de manejo como caña panelera, tomate de árbol, mora, frutales, pastos de corte. Estos cultivos necesitan desyerbas con machete (evitar el uso de azadón), desyerbas selectivas, obras de desvío de aguas superficiales, siembras en contorno y prácticas intensivas de manejo del suelo. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de la malla ambiental.

ARTÍCULO 51: MINERÍA (M): Este uso, en el municipio de Silvania, se refiere a las actividades mineras de materiales de construcción y agregados pétreos (distribución, depósito y actividades en boca de mina). Los suelos con funciones minero extractivas se presentan en áreas que debido a sus características geológicas pueden ser objeto de aprovechamiento de materiales a cielo abierto. La actividad minera es un uso de orden condicionado y está sujeta a las exigencias de la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 50: PECUARIOS (Pe): Este uso permite las explotaciones pecuarias (Galpones, marraneras y estanques) y requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental (estas exigencias contemplan principalmente ocupación máxima de predios y usos complementarios, barreras perimetrales y aislamientos forestales, manejo ambiental y zonas verdes).

ARTÍCULO 55: VIVIENDA CAMPESTRE RURAL (Vc): Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.

El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

18

NIT. 900.116.233-7

4

ARTICULO 52: INDUSTRIALES RURALES (Zi): Son usos destinados a la instalación y funcionamiento de las actividades industriales o manufactureros, no deben afectar zonas de protección y suelos de alta capacidad agrológica, que cuente con adecuados sistemas de comunicación y cuyo impacto ambiental por intensidad de uso sea controlable, que se garantice el control ambiental de los impactos generados, que no genere nuevos polos de desarrollo, procesos de expansión urbana por procesos de construcción de vivienda en su área de influencia directa. En el municipio de Sylvania es un uso condicionado y está sujeta a las exigencias que la autoridad ambiental y el municipio determinan.

Desde el punto de vista de la ocupación el desarrollo de las actividades industriales rurales debe contemplar los siguientes parámetros:

- a. Área mínima del predio dos (2) hectáreas.
- b. Un índice de ocupación máximo del 50% del área total del predio y el resto debe ser para reforestación con especies nativas.
- c. Perfiles viales: parqueaderos, carriles de desaceleración en las vías de carácter nacional, departamental y municipal.
- d. Industria jardín: industria con áreas verdes la frente y cerramiento frontal transparente.
- e. Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
- f. Minimización y del recurso hídrico.
- g. Establecimiento de captaciones aguas debajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla.
- h. Aislamiento sobre vías de por lo menos 15 metros y con predios vecinos de por lo menos 10 metros.
- i. Áreas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.
- j. Disponibilidad inmediata de servicios (agua, alcantarillado, energía y aseo).



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

19

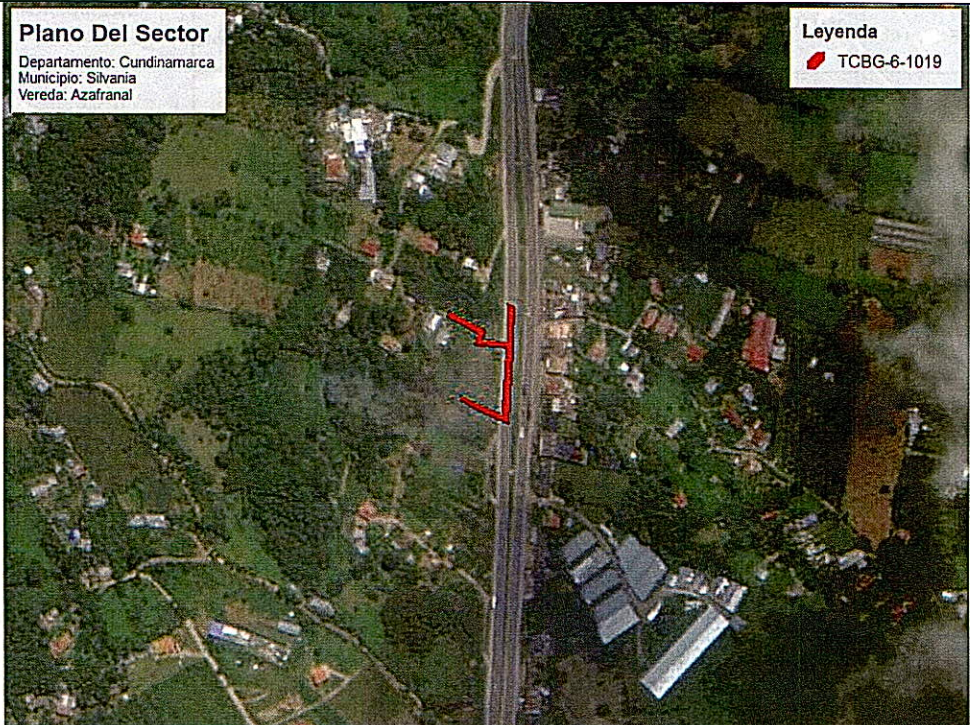
NIT. 900.116.233-7

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:

Plano Del Sector
Departamento: Cundinamarca
Municipio: Sylvania
Vereda: Azafranal

Leyenda
TCBG-6-1019



Nomenclatura del Predio Servidumbre de Tránsito	Nombre De Vereda Azafranal
Municipio Sylvania	Departamento Cundinamarca

El predio se encuentra aproximadamente a 9,5 kilómetros al Norte del casco urbano del municipio de Sylvania.

6.2. Área del terreno:

Área Total del terreno:	2134,00 m ²
Área Requerida:	107,59 m ²
Área Remanente:	0,00 m ²
Área Sobrante:	2026,41 m ²
Área Total Requerida:	107,59 m ²

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-1019.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

20

NIT. 900.116.233-7

4

6.3. Linderos:

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 1			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
59,71 m ²	NORTE:	CARLOS ALFONOS TORRES GARZON (Mj 1-2)/ARMANDO ELIAS FLORIAN NAVAS (Mj 2-3)	9,88 m/7,53 m
	ORIENTE:	FABIAN EDUARDO CASTILLO GARZON Y OTROS (Mj 3-4)	4,82 m
ABSCISA INICIAL K8+048,79 ABSCISA FINAL K8+053,61	SUR:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI (Mj 4-6)	16,68 m
	OCCIDENTE:	FABIAN EDUARDO CASTILLO GARZON Y OTROS (Mj 6-1)	4,73 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 2			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
47,88 m ²	NORTE:	FABIAN EDUARDO CASTILLO GARZON Y OTROS (Mj 8-9)	9,79 m
	ORIENTE:	FABIAN EDUARDO CASTILLO GARZON Y OTROS (Mj 9-10)	5,00 m
ABSCISA INICIAL K8+119,12 ABSCISA FINAL K8+123,70	SUR:	CARLOS YOVANI BUITRAGO SALMANCA Y OTRO (Mj 10-11)	9,36 m
	OCCIDENTE:	FABIAN EDUARDO CASTILLO GARZON Y OTROS (Mj 11-8)	5,03 m

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-1019.

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 AREA	AREA m ²
1	8%-25%	Lote	Uso de Suelo rural 13 (R13)	Requerida	107,59
				Remanente	0
ÁREA TOTAL					107,59

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-1019.

6.7 Áreas Construidas:

No presenta.

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-1019.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacobianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

21

NIT. 900.116.233-7

9

6.8 Características Constructivas:

No presenta.

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-1019.

6.9. Construcciones anexas:

No presenta.

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-1019.

6.10. Cultivos, especies:

CULTIVOS Y/O ESPECIES	CANT	UND	ESTADO FITOSANITARIO
URAPAN (D=0,40-0,60)	1	UN	Bueno
URAPAN (D=0,20-0,40)	3	UN	Bueno
GUAYABO (D=0,10-0,20)	1	UN	Bueno
CAJETO (D=0,10-0,20)	1	UN	Bueno
AGUACATE (D=0,20-0,40)	1	UN	Bueno
PASTO NATURAL	59,71	M2	Bueno

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-1019.

 CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

22

NIT. 900.116.233-7

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.

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

23

NIT. 900.116.233-7

conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

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.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com




www.avales.net 24

NIT. 900.116.233-7

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	Dirección					Teléfono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociada	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	4°26'27.01"N	74°22'50.37"D		Azafranal	Sivania	Rural	Desarrollo Agrícola	310-2660412 313-4439617 322-3664669	Juan Carlos Bernal	\$ 500.000.000,00	10%	\$ 450.000.000,00	1	10000	\$ 450.000.000,00	\$ 45.000,00
2	4°26'26.67"N	74°22'50.49"D		Azafranal	Sivania	Rural	Desarrollo Agrícola	310-2660412 313-4439617 322-3664669	Juan Carlos Bernal	\$ 400.000.000,00	10%	\$ 360.000.000,00	0,74	7400	\$ 486.486.486,49	\$ 48.648,65
3	4°26'3.49"N	74°23'6.86"D		Azafranal	Sivania	Rural	Desarrollo Agrícola	300-2302215	Isidro Carbo	\$ 160.000.000,00	10%	\$ 144.000.000,00	0,32	3200	\$ 450.000.000,00	\$ 45.000,00

Oferta	Construcción			Anejos			Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Construcción	Anejos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Planteo Internet
1	-	0	\$ -			\$ -	\$ -	\$ -	Lote de una hectarea para parcelar, se encuentra a pocos metros de la doble catada Bogotá - Girardot, el lote es de topografía ondulada y cuenta con acceso a servicios públicos de acueducto Veredal y energía eléctrica.		Información Tomada En Campo
2			\$ -			\$ -	\$ -	\$ -	Lote de 7,400 m2 para desarrollar ubicado en la vereda de Azafranal del municipio de Sivania, lote ondulado con acceso a servicios públicos de Acueducto y energía eléctrica.		Información Tomada En Campo
3			\$ -			\$ -	\$ -	\$ -	Lote de terreno ubicado en la vereda Azafranal con un área de 3200m2, a 200 metros aproximadamente de la vía principal, con servicio de agua en el predio y luz en el sector, tiene sembrado aguacate (300 matas) y Tomate (300 matas), terreno plano. Cerca de la Estación de Servicio el Vergel		Información Tomada En Campo



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com




www.avales.net

25

NIT. 900.116.233-7

8.2. Depuración Mercado:

Oferta	Coordenadas				Vereda	Municipio	Clasificación del Puesto	Forma Uso del suelo	Datos			Terreno					
	Latitud	Longitud	Dirección	Valor					% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2			
1	4°26'27.01"N	74°22'50.37"O			Azafranal	Sivania	Rural	Desarrollo Agrícola	310-2660412 313-4439617 322-3664669	Juan Carlos Bernal	\$ 500.000.000,00	10%	\$ 450.000.000,00	1	10000	\$ 450.000.000,00	\$ 45.000,00
2	4°26'26.87"N	74°22'50.49"O			Azafranal	Sivania	Rural	Desarrollo Agrícola	310-2660412 313-4439617 322-3664669	Juan Carlos Bernal	\$ 400.000.000,00	10%	\$ 360.000.000,00	0,74	7400	\$ 486.486.486,49	\$ 48.648,65
3	4°26'3.49"N	74°23'6.86"O			Azafranal	Sivania	Rural	Desarrollo Agrícola	300-2802215	Isidro Carrizo	\$ 160.000.000,00	10%	\$ 144.000.000,00	0,32	3200	\$ 450.000.000,00	\$ 45.000,00

Oferta	Construcción			Anexos			Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet
1	-	0	\$ -			\$ -	\$ -	\$ -	Lote de una hectarea para parcelar, se encuentra a pocos metros de la doble casada Bogotá - Girardot, el lote es de topografía ondulada y cuenta con acceso a servicios públicos de acueducto Veredal y energía eléctrica.		Información Tomada En Campo
2			\$ -			\$ -	\$ -	\$ -	Lote de 7.400 m2 para desarrollar ubicado en la vereda de Azafranal del municipio de Sivania, lote ondulado con acceso a servicios públicos de Acueducto y energía eléctrica.		Información Tomada En Campo
3			\$ -			\$ -	\$ -	\$ -	Lote de terreno ubicado en la vereda Azafranal con un área de 3200m2, a 200 metros aproximadamente de la vía principal, con servicio de agua en el predio y luz en el sector, tiene sembrado apacate (300 metros) y Tomate (300 metros), terreno plano. Cerca de la Estación de Servicio el Vergel		Información Tomada En Campo

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

- No aplica.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

26

NIT. 900.116.233-7

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

MUESTRAS	Valor Terreno
1	\$ 450.000.000
2	\$ 486.486.486
3	\$ 450.000.000
PROMEDIO	\$ 462.162.162
DESVIACIÓN ESTANDAR	21.065.483
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,56%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1,732050808
LIMITE SUPERIOR	\$ 483.227.645
LIMITE INFERIOR	\$ 441.096.679
VALOR ADOPTADO Ha	\$ 462.162.162
VALOR ADOPTADO m2	\$ 46.216

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Oferta 1: Lote de una hectárea para parcelar, se encuentra a pocos metros de la doble calzada Bogotá - Girardot, el lote es de topografía ondulada y cuenta con acceso a servicios públicos de acueducto Veredal y energía eléctrica.

Oferta 2: Lote de 7,400 m2 para desarrollar ubicado en la vereda de Azafranal del municipio de Silvania, lote ondulado con acceso a servicios públicos de Acueducto y energía Eléctrica.

Oferta 3: Lote de terreno ubicado en la vereda Azafranal con un área de 3200m2, a 200 metros aproximadamente de la vía principal, con servicio de agua en el predio y luz en el sector, tiene sembrado aguacate (300 matas) y Tomate (300 matas), terreno plano. Cerca de la Estación de Servicio el Vergel

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.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

27

NIT. 900.116.233-7

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

11.1. Costos de reposición:

- No Aplica

11.2. Depreciación (fitto y corvini):

- No Aplica

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	245,00

ESPECIE	DIA METRO			
	(0,10- 0,20 m)	(0,21-0,40m)	(0,41-0,60m)	(> 0,61 m)
URAPÁN (D=0,40-0,60)	\$ 24.500	\$ 98.000	\$ 196.000	\$ 245.000
URAPÁN (D=0,20-0,40)	\$ 24.500	\$ 98.000	\$ 196.000	\$ 245.000
GUAYABO	\$ 8.500	\$ 34.000	\$ 68.000	\$ 85.000
CAJETO	\$ 14.500	\$ 58.000	\$ 116.000	\$ 145.000
AGUACATE	\$ 32.000	\$ 128.000	\$ 256.000	\$ 320.000

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
URPIN (D=0,40-0,60)	1,00	Un	\$ 196.000,00	\$ 196.000,00
URAPIN (D=0,20-0,40)	3,00	Un	\$ 98.000,00	\$ 294.000,00
GUAYABO (D=0,10-0,20)	1,00	Un	\$ 8.500,00	\$ 8.500,00
CAJETO (D=0,10-0,20)	1,00	Un	\$ 14.500,00	\$ 14.500,00
AGUACATE (D=0,20-0,40)	1,00	Un	\$ 128.000,00	\$ 128.000,00
PASTO NATURAL	59,71	m2	\$ 245,00	\$ 14.628,95
VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 655.628,95
VALOR TOTAL ADOPTADO CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 655.629,00



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

28

NIT. 900.116.233-7

4

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta frente sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot.
- La topografía que presenta el terreno del predio, oscila entre el 8% a 25%.
- Para la determinación del valor por hectárea de terreno asignado al inmueble, se consideró la condición de uso actual, usos normativos y sus características físicas observadas en el momento de la visita.
- La información jurídica, de áreas y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial TCBG-6-1019.
- El predio se encuentra distanciado del casco Urbano del municipio de Silvania a aproximadamente 9,5 Km.
- Los datos obtenidos para la elaboración de la investigación económica fueron obtenidos y verificados el día 21 de febrero de 2022.
- Se adopta el valor del promedio de la investigación de mercado, teniendo en cuenta que el predio nace como una servidumbre de paso sobre un predio de mayor extensión, sin embargo, hace parte integral del acceso a predios aledaños y nace como necesidad de acceso para ellos.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacobianadepropiedadraiz.com

www.avales.net 29

NIT. 900.116.233-7

4

14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Cundinamarca.
MUNICIPIO: Silvania.
VEREDA: Azafranal.
DIRECCIÓN: Servidumbre de Tránsito
PROPIETARIO: Fabian Eduardo Castillo Garzon Y Otros

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
Unidad Fisiográfica 1	Área Requerida	m ²	107,59	\$ 46.216,00	\$ 4.972.379,44
Total Terreno					\$ 4.972.379,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ -
ANEXOS					
No posee construcciones anexas					\$ -
Total Anexos					\$ -
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes		Valor Global	\$	655.629,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 655.629,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 5.628.008,00

Son: Cinco Millones Seiscientos Veintiocho Mil Ocho Pesos M.L.

Luis F. Sanabria Vanegas

Avaluator

P.A.A. N° AVAL-1032435523

Aprobado
[Signature]



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

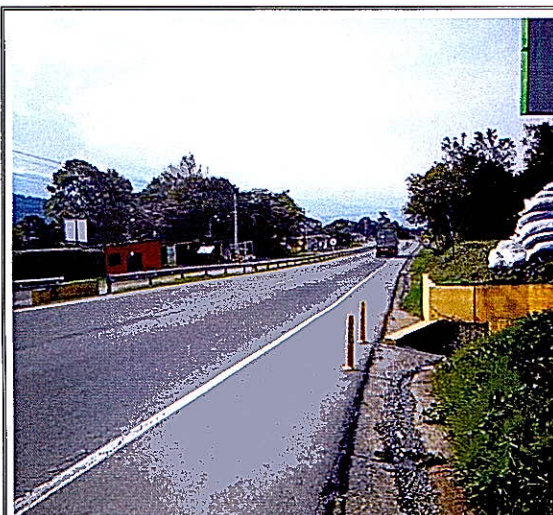
www.avales.net

30

NIT. 900.116.233-7



15. FOTOGRAFÍAS



Vista del Sector



Vista del Sector



Servidumbre



Servidumbre



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

31

NIT. 900.116.233-7

4

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

32

NIT. 900.116.233-7

4


ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUÓ COMERCIAL RURAL
TCBG-6-1019

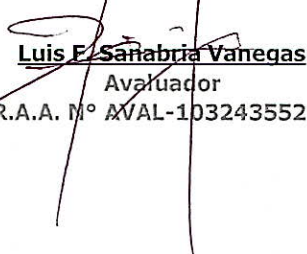
En la ciudad de Bogotá, D.C. A los veintiún (21) días del mes de marzo de 2.022, se reunieron en las oficinas de la **Unión Temporal Lonja Colombia de la Propiedad Raíz Tercer Carril Bogotá Girardot**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por el **Consorcio Ruta 40**, del predio denominado **Servidumbre de Tránsito** en el Municipio de Silvania (Cundinamarca), elaborado y presentado por el evaluador Luis F. Sanabria Vanegas.

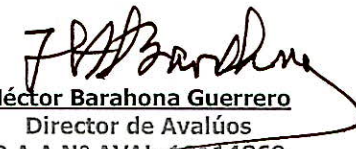
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
Unidad Fisiográfica 1	Área Requerida	m ²	107,59	\$ 46.216,00	\$ 4.972.379,44
Total Terreno					\$ 4.972.379,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ -
ANEXOS					
No posee construcciones anexas					\$ -
Total Anexos					\$ -
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes		Valor Global	\$	655.629,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 655.629,00
TOTAL AVALUÓ DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 5.628.008,00


El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de **Cinco Millones Seiscientos Veintiocho Mil Ocho Pesos OM.L.**

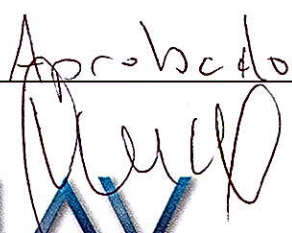
Se firma en Bogotá D.C. a los veintiún (21) días del mes de marzo de 2.022.


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


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


John Michel Guaneme Rodríguez
 Comité Técnico
 R.A.A: N° AVAL-80028703


 Aprobado


CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net 33

NIT. 900.116.233-7

