



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000042051

13 SEP 2023

Bogotá D.C.,

12 SET. 2023

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ESPEDITO GONZALEZ CADENA, identificado en vida (C.C. N° 249.779)

Predio denominado EL RECUERDO

Vereda Quebrada Honda

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. 20235000016661 del 10 de mayo de 2023. Predio TCBG-6-1065.

Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 10 de mayo de 2023, expidió la Oferta Formal de Compra No. 20235000016661 del 10 de mayo de 2023, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado EL RECUERDO, vereda Quebrada Honda, municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0003-0202-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-10340** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá ubicados en las siguientes abscisas inicial: K005+594,71 D - Abscisas Final: K005+603,37 D; cuya titular del derecho real de dominio es el señor **ESPEDITO GONZALEZ CADENA, identificado en vida (C.C. N° 249.779)**.

Concesionaria Vía 40 Express

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000042051

Que se envió la citación con radicado No. 20235000016671 del 10 de mayo de 2023, por medio de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72, el día 10 de mayo 2023 con guía No. RA424021641CO, así mismo se publicó el oficio, en las páginas Web de la Concesión Vía 40 Express y de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI, con fecha de fijación 13 de julio de 2023 y desfijado el 19 de julio de 2023, con el fin de notificar a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ESPEDITO GONZALEZ CADENA, identificado en vida con la Cédula de Ciudadanía N° 249.779

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

En consecuencia, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra en la cartelera y pagina 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.



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] DIEGO FELIPE GUZMÁN FAJARDO |

Concesionaria Vía 40 Express

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Asesoría y Soporte: 01-8000-1172
 Dirección: Calle 472, Bogotá, Colombia
 Departamento: CUNDINAMARCA
 Código Postal: 110000
 Teléfono: 01-8000-1172

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. NIT 900.062.917-9

Miembro Concesionario de Correos

CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Centro Operativo: PO.FUSAGASUGA
 Orden de servicio:

Fecha Admisión: 13/09/2023 14:33:53
 Fecha Aprox Entrega: 22/09/2023



RA442835775CO

1008
045

Nombre/ Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL
Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA NIT/C.C/T.I:
Referencia: **Teléfono:** **Código Postal:** 252219
Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA **Depto:** CUNDINAMARCA **Código Operativo:** 1008000

Nombre/ Razón Social: HEREDEROS DE ESPEDITO GONZALEZ CADENA
Dirección: PREDIO EL RECUERDO VRDA.QUEBRADA HONDA PR 83 + 230
Tel: **Código Postal:** 252247 **Código Operativo:** 1008045
Ciudad: SILVANIA_CUNDINAMARCA **Depto:** CUNDINAMARCA

Valores Destinatario
Remitente
 Peso Físico(grs):200
 Peso Volumétrico(grs):0
 Peso Facturado(grs):200
 Valor Declarado:\$0
 Valor Flete:\$11.000
 Costo de manejo:\$0
 Valor Total:\$11.000 COP

Dice Contener:
Observaciones del cliente:

Causal Devoluciones:
 RE Rehusado
 NE No existe
 NS No reside
 NR No reclamado
 DE Desconocido
 Dirección errada
 C1 C2 Cerrado
 N1 N2 No contactado
 FA Falecido
 AC Apartado Clausurado
 FM Fuerza Mayor

Firma nombre y/o sello de quien recibe:
C.C. **Tel:** **Hora:**
Fecha de entrega: dd/mm/aaaa
Distribuidor:
C.C.
Gestión de entrega:
 1er dd/mm/aaaa 2do dd/mm/aaaa

1008
 PO.FUSAGASUGA
 CENTRO A
 000



10080001008045RA442835775CO

Principal Bogotá, C. Colombia C. Legal 25 0 # 95 A 35 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional 01 8000 1172 / Tel contacto: (57) 4722000. Min. Transporte Lic. de carga 000208 del 20 de mayo de 2014/Min. RC. Res. Mensajería Expresa 00867 de Septiembre del 2014.
 El usuario de esta empresa constata que todo conocimiento del contrato que se encuentre publicado en la página web 4-72 instaura sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo: servicios@4-72.com.co Para consultar la Político: Instaurante: www.4-72.c



Entregando lo mejor de los colombianos



Certificación de entrega

Servicios Postales Nacionales S.A.

Certifica:


Que el envío descrito en la guía cumplida abajo relacionada, fue entregado efectivamente en la dirección señalada.

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9
 Mítico Concesión de Correos/

CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Centro Operativo: PO.FUSAGASUGA Fecha Admisión: 13/09/2023 14:33:53
 Orden de servicio: Fecha Aprox Entrega: 22/09/2023

RA442835775C0

1008 045	Remitente	Nombre/ Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL Dirección:CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA NIT/C.C.T.I: Referencia: Teléfono: Código Postal:252219 Ciudad:FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depto:CUNDINAMARCA Código Operativo:1008000	Causal Devoluciones: <input type="checkbox"/> RE Rehusado <input type="checkbox"/> C1 C2 Cerrado <input type="checkbox"/> NE No existe <input type="checkbox"/> N1 N2 No contactado <input type="checkbox"/> NS No reside <input type="checkbox"/> FA Fallecido <input type="checkbox"/> NR No reclamado <input type="checkbox"/> AC Apartado Clausurado <input type="checkbox"/> DE Desconocido <input type="checkbox"/> FM Fuerza Mayor <input type="checkbox"/> Dirección errada	1008 000
	Destinatario	Nombre/ Razón Social: HEREDEROS DE ESPEDITO GONZALEZ CADENA Dirección:PREDIO EL RECUERDO VRDA QUEBRADA HONDA PR 83 + 230 Tel: Código Postal:252247 Código Operativo:1008045 Ciudad:SILVANIA_CUNDINAMARCA - CUNDINAMARCA Depto:CUNDINAMARCA	Firma nombre y/o sello de quien recibe: <i>Luis Alberto Gonzalez</i> C.C. 301452863 Hora:	
Valores	Peso Físico(grs):200 Peso Volumétrico(grs):0 Peso Facturado(grs):200 Valor Declarado:\$0 Valor Flete:\$11.000 Costo de manejo:\$0 Valor Total:\$11.000 COP	Dice Contener: Observaciones del cliente :	Fecha de entrega: dd/mm/aaaa Distribuidor: c.c. 18 SEP 2023 Gestión de entrega: <input type="checkbox"/> 1er dd/mm/aaaa <input type="checkbox"/> 2do dd/mm/aaaa	PO.FUSAGASUGA CENTRO A
	 10080001008045RA442835775C0			

Principio Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 G # 95 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional 01 8000 111 210 / Tel. contacto (57) 4722005. Min. Transporte Lic. de carga 000000 del 20 de mayo de 2014/Min. IC. Res. Mensajería Expresa 001967 de 9 septiembre del 2011. El servicio de mensajería certificado es una prestación de servicios de correo postal. La información aquí contenida es auténtica e inmodificable. Para obtener más información consulte la página web de los servicios de mensajería certificada de los servicios postales nacionales de Colombia. Para consultar la Política de Tratamiento de Datos consulte la página web de los servicios postales nacionales de Colombia. Para consultar la Política de Tratamiento de Datos consulte la página web de los servicios postales nacionales de Colombia.

La información aquí contenida es auténtica e inmodificable.

➤ Código Postal: 110911
Diag. 25G # 95A - 55, Bogotá D.C.

Línea Bogotá: (57-1) 472 2005
Línea Nacional: 01 8000 111 210

www.4-72.com.co



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000016671

Bogotá D.C., 10 MAY 2023

10 MAY 2023



Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ESPEDITO GONZALEZ CADENA
identificado en vida (C.C. N°249.779)

Predio denominado EL RECUERDO
Vereda Quebrada Honda
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 de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 20235000016661. **Predio TCBG-6-1065.**

Respetados señores:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, les solicitamos presentarse personalmente, o por medio de apoderado, en las Oficinas ubicadas en la carrera 27 No 21-36 Consorcio Vial Ruta 40, en la ciudad de Fusagasugá, de lunes a viernes en horario de 7:30 am a 5:30 pm, con el fin de notificarles personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No. 20235000016661, por el cual se dispone la adquisición total del terreno del predio denominado EL RECUERDO, Vereda Quebrada Honda, Municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0003-0202-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-10340** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-1065.**

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

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

3906013

www.via40-express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000016671

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

Por último, nos permitimos indicarles que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar al correo electrónico predis@consorcioruta40.com; asaavedra@consorcioruta40.com donde se le explicará el procedimiento a seguir.

Cordialmente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE
Representante Legal Suplente
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.
Revisó: EM
[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9

Unico Concesionario de Correos

CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Centro Operativo: PO.FUSAGASUGA
Orden de despacho:

Fecha Admisión: 10/05/2023 08:09:51
Fecha Aprox Entrega: 19/05/2023



RA424021641C0



Remitente
Nombre/ Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL
Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA NIT/C.C/T.L:901019138-1
Referencia: Teléfono: Código Postal: 252219
Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA Código Operativo: 1008000

Causal Devoluciones:
RE Rehusado
NE No existe
NS No reside
NR No reclamado
DE Desconocido
Dirección errada
C1 C2 Cerrado
N1 N2 No contactado
FA Fallecido
AC Apartado Clausurado
FM Fuerza Mayor

Destinatario
Nombre/ Razón Social: HEREDEROS DE ESPEDITO GONZALEZ CADENA
Dirección: PREDIO EL RECUERDO VRDA QUEBRADA HONDA PR 83 + 250 GDOT BTA
Tel: Código Postal: 252247 Código Operativo: 1008045
Ciudad: SILVANIA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA

Firma nombre y/o sello de quien recibe:
C.C. Tel: Hora:

Valores
Peso Fisico(grams): 140
Peso Volumétrico(grams): 0
Peso Facturado(grams): 140
Valor Declarado: \$0
Valor Flete: \$8.400
Costo de manejo: \$0
Valor Total: \$8.400 COP

Dice Contener:
Observaciones del Cliente:

Fecha de entrega: dd/mm/aaaa
Distribuidor:
C.C.
Gestión de entrega:
1er dd/mm/aaaa 2do dd/mm/aaaa



10080001008045RA424021641C0

1008 000
PO.FUSAGASUGA
CENTRO A



Entregando lo mejor de
los colombianos



Certificación de entrega

Servicios Postales Nacionales S.A.

Certifica:

Que el envío descrito en la guía cumplida abajo relacionada, fue entregado efectivamente en la dirección señalada.

 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9 <small>Miembro Concesión de Correos</small>																																	
CORREO CERTIFICADO NACIONAL Centro Operativo: PO.FUSAGASUGA Fecha Admisión: 10/05/2023 08:09:51 Orden de servicio: Fecha Aprox Entrega: 19/05/2023		RA424021641C0																															
1008 045	Requiere Nombre/ Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA NIT/C/T: 901019138-1 Referencia: Teléfono: Código Postal: 252219 Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA Código Operativo: 1008000	Causal Devoluciones: <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/> RE</td><td>Rehusado</td> <td><input type="checkbox"/> C1</td><td>C2</td><td>Cerrado</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> NE</td><td>No existe</td> <td><input type="checkbox"/> N1</td><td>N2</td><td>No contactado</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> NS</td><td>No reside</td> <td><input type="checkbox"/> FA</td><td></td><td>Fallecido</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> NR</td><td>No reclamado</td> <td><input type="checkbox"/> AC</td><td></td><td>Apartado Clausurado</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> DE</td><td>Desconocido</td> <td><input type="checkbox"/> FM</td><td></td><td>Fuerza Mayor</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td><td>Dirección errada</td> <td></td><td></td><td></td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/> RE	Rehusado	<input type="checkbox"/> C1	C2	Cerrado	<input type="checkbox"/> NE	No existe	<input type="checkbox"/> N1	N2	No contactado	<input type="checkbox"/> NS	No reside	<input type="checkbox"/> FA		Fallecido	<input type="checkbox"/> NR	No reclamado	<input type="checkbox"/> AC		Apartado Clausurado	<input type="checkbox"/> DE	Desconocido	<input type="checkbox"/> FM		Fuerza Mayor	<input type="checkbox"/>	Dirección errada			
	<input type="checkbox"/> RE	Rehusado	<input type="checkbox"/> C1	C2	Cerrado																												
<input type="checkbox"/> NE	No existe	<input type="checkbox"/> N1	N2	No contactado																													
<input type="checkbox"/> NS	No reside	<input type="checkbox"/> FA		Fallecido																													
<input type="checkbox"/> NR	No reclamado	<input type="checkbox"/> AC		Apartado Clausurado																													
<input type="checkbox"/> DE	Desconocido	<input type="checkbox"/> FM		Fuerza Mayor																													
<input type="checkbox"/>	Dirección errada																																
Destinatario Nombre/ Razón Social: HEREDEROS DE ESPEDITO GONZALEZ CADENA Dirección: PREDIO EL RECUERDO VRDA QUEBRADA HONDA PR 83 + 250 GDOT BTA Tel: Código Postal: 252247 Código Operativo: 1008045 Ciudad: SILVANIA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA	Firma nombre y/o sello de quien recibe: <i>Tenaida Gonzalez</i> C.C. 302 263 1099 Tel: Hora:		1008 000 PO.FUSAGASUGA CENTRO A																														
Valores Peso Físico(grs): 140 Dice Contener: Peso Volumétrico(grs): 0 Peso Facturado(grs): 140 Valor Declarado: \$0 Valor Flete: \$8.400 Costo de manejo: \$0 Valor Total: \$8.400 COP Observaciones del cliente:	Fecha de entrega: 15 MAY 2023 Distribuidor: <i>Fanny</i> Gestión de entrega: <input checked="" type="checkbox"/> Ter <input type="checkbox"/> 2do																																
 10080001008045RA424021641C0																																	
<small>Principio Bogotá D.C. Colombia Diag. # 25 G # 95 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional: 01 8000 111 210 / Tel. contacto: (57) 47221000. Men. Transporte: Lic. de carga 000293 del 20 de mayo de 2018/Men. RC. Res. Mensajería Expresa 000897 de 9 septiembre de 2011. El costo de los servicios postales y el transporte es el responsabilidad del remitente. No se garantiza el seguro de los valores.</small>																																	

La información aquí contenida es auténtica e inmodificable.

➤ **Código Postal: 110911**
 Diag. 25G # 95A - 55, Bogotá D.C.

Línea Bogotá: (57-1) 472 2005
Línea Nacional: 01 8000 111 210

www.4-72.com.co

Alvaros



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000016661

Bogotá D.C., **10 MAYO 2023**

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ESPEDITO GONZÁLEZ CADENA
identificado en vida(C.C. N°249.779)**

Predio denominado EL RECUERDO
Vereda Quebrada Honda
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 del predio junto con sus Construcción Principal, y construcciones anexas, ubicadas en las siguientes abscisas: Abscisa inicial: **K005+594,71 D** – Abscisas Final: **K005+603,37 D**; localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 6, Predio denominado EL RECUERDO, Vereda Quebrada Honda, Municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0003-0202-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-10340** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-1065**.

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.

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. 202350000016661

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, el predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-6-1065, de la cual se anexa copia de la totalidad del terreno del Predio denominado EL RECUERDO, Vereda Quebrada Honda, Municipio de Sylvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0003-0202-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-10340** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con el área total requerida de **NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (96,00M²)**, junto con sus construcciones anexas.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **22** de **diciembre** de **2022**, por la suma de: **CIENTO DOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS VEINTIÚN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$102.397.521,00)** Correspondiente al avalúo del área del terreno, Construcción Principal, Construcciones anexas presentes en el terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,001352	\$ 434.000.000	\$ 586.768
TERRENO U.F.2	Ha	0,008248	\$ 434.000.000	\$ 3.579.632
TOTAL TERRENO				\$ 4.166.400
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	93,65	\$ 830.700	\$ 77.795.055
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 77.795.055
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	19,99	\$ 203.200	\$ 4.061.968
M2	m2	8,16	\$ 71.900	\$ 586.704
M3	m2	4,67	\$ 83.800	\$ 391.346
M4	m2	54,48	\$ 282.600	\$ 15.396.048
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 20.436.066
TOTAL AVALUO				\$ 102.397.521

TOTAL AVALUO: CIENTO DOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS VEINTIÚN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$102.397.521,00)

Bogotá, D.C., 22 de diciembre de 2022.

INTERVENTORIA
Un

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

3936013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000016661

Adicionalmente, se reconoce la suma de **UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.650.196,00)**, que corresponde al valor de daño emergente 1.3 Desconexión de Servicios Públicos; en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 1.650.196	Cancelación de un medidor de energía y uno de acueducto
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
1.5 Impuesto Predial	\$0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
DAÑO EMERGENTE	\$ 1.650.196	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0,00	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0,00	
LUCRO CESANTE	\$0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 1.650.196	
SON: UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE		
El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 22 de diciembre del 2022, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico,		





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000016661

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 valuatorios 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 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual los propietarios tendrán un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los correos electrónicos predial@consorcioruta40.com y asaavedra@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 los propietarios o poseedores 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 4° del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

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. 20235000016661

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

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición existen las siguientes limitaciones al dominio, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-10340 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Limitación al dominio: SERVIDUMBRE Mediante Escritura Pública N°466 del 22 de marzo de 1983 otorgada en la Notaría del Círculo de Fusagasugá, acto debidamente registrado en la anotación No. 004.
- Limitación al dominio: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Mediante Escritura Pública N°1881 del 23 de septiembre de 1986 otorgada en la Notaría del Círculo de Fusagasugá, acto debidamente registrado en la anotación No. 009.

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

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

3905013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000016661

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-6-1065**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **22 de diciembre de 2022**, copia del plano predial del terreno total a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3906013

www.via40express.com



Certificado Catastral

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

Fecha: **lunes 16 mayo 2022**

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

Información Física

Departamento: 25 - Cundinamarca
Municipio: 743 - Silvania
Número predial: 257430001000000030202000000000
Número predial anterior: 25743000100030202000
Dirección: EL RECUERDO
Matrícula inmobiliaria: 157 - 10340
Área terreno: 109 M2
Área construida: 240.00 M2

Información Económica

Avalúo: \$ 31.330.000,00 M/cte

Información Jurídica

Nombre de los	Tipo de documento	Número de documento
GONZALEZ CADENA ESPEDITO	Cédula de ciudadanía	000000249779

El presente certificado se expide para el interesado

Efraín Eduardo Contreras Ramírez

Nota:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena. Parágrafo: La inscripción en el catastro no constituye el título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. La base de datos de la Agencia Catastral de Cundinamarca corresponde a los 71 municipios de su jurisdicción de acuerdo con la resolución 1000 expedida el 30 de noviembre de 2020 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Elaboró: Leidy Sierra

Autenticación:

Para verificar la autenticidad de este certificado puede revisar en la página web acc.gov.co/#/autenticidad e ingresar este serial: 2b2d5a3a-bc59-44a6-98b5-e30d8c4e8b92

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA -
CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio con Número Catastral **25-743-00-01-0003-0202-000**, 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 DE SUELO RURAL 6 (R.6):

USOS PRINCIPALES:

A1: Actividades agrícolas que ofrecen baja protección al suelo contra la erosión, con labores intensas de manejo por pendiente y aguas como frijol, yuca, habichuela, plátano dominico, banano y tomate.

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

USOS COMPATIBLES:

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

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

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 silvestre.

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 condicionadas a permisos de la autoridad ambiental.

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los veinte (20) días del mes de enero del año dos mil veintidós (2022).


GERMÁN ANTONIO BARRAGÁN PARDO
Jefe de Planeación Municipal

GESTIÓN DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Proyecto: Jhenifer Miéndez M - Apoyo planeación

Revisión técnica: Christian Ardila - Apoyo Cartografía

Copia archivo

PROYECTO DE CONCESIÓN

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL

6

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.

TCBG-6-1065

SECTOR O TRAMO

PUENTE RÍO BLANCO - GRANADA

ABSC. INICIAL
ABSC. FINAL

K005+594,71
K005+603,37

MARGEN
LONGITUD EFECTIVA

Derecha
8,66

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

ESPEDITO GONZALEZ CADENA

CEDULA

249.779

DIRECCION / EMAIL

3102466959 / 3232262505

DIRECCION DEL PREDIO

EL RECUERDO

MATRICULA INMOBILIARIA

157-10340

CEDULA CATASTRAL

25743000100000003020200000000

VEREDA/BARRIO:

QUEBRADA HONDA

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

SILVANIA

NORTE

12,21

BAUDILIO MORA ROMERO (Mj 1 - 3)

DPTO.:

CUNDINAMARCA

MIXTA

SUR

12,83

WILSON JAIR CUBILLOS TIQUE Y OTROS (Mj 4 - 6)

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

ORIENTE

7,21

QUEBRADA HONDA (Mj 3 - 4)

Predio requerido para:

TERCER CARRIL

TOPOGRAFIA

8-25% Ondulada

OCCIDENTE

8,03

VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 6 - 1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
N/A			

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

Vivienda de un nivel elevada parcialmente, una parte esta sobre cimentación ciclópica y la otra sobre 9 columnas de concreto redondas de 0,30 m de diámetro y vigas en concreto de 0,20 de espesor. Estructura en muros de carga, cubierta a un agua en tejas de zinc y plásticas soportadas en perfiles metálicos, muros pañetados y pintados, piso en placa de concreto. Puerta principal en hoja metálica de 1,00 m x 2,00 m, ventanas en marcos metálicos. Distribución: Local, sala-comedor, 3 habitaciones, baño, cocina y zona de lavado. Local: Piso con capa de mineral rojo, puerta principal de dos hojas en lámina metálica de 0,75 m x 2,00 m de alto cada una, cuenta con una bodega (anteriormente usado como desposte de expendio de carnes frías) con muros enchapados en tableta cerámica a 2,20 m de alto y con 3 tubos metálicos de 1" 1/2 con puerta enrollable metálica de 0,90 m x 2,00 m de alto, adicional se encuentra un baño de un servicio (sanitario) y una puerta corrediza en hoja metálica de 1,10 m x 2,30 m de alto que da acceso a la vivienda. Sala-comedor: Piso enchapado en tableta cerámica, sin embargo, el pasillo de acceso a la sala-comedor cuenta con piso en capa de mineral rojo. Habitaciones: Pisos enchapados en tableta cerámica. Cocina: Piso y muros enchapado en tableta cerámica a 1,80 m de alto, mesón con entrapaño en concreto enchapado en tableta cerámica de 2,15 m x 0,56 m x 0,95 m de alto cuenta con lavaplatos en acero inoxidable. El muro de acceso a la cocina es en forma de arco. Baño: Piso y paredes enchapadas en tableta cerámica, cuenta con 3 servicios. Zona de lavado: Piso enchapado en tableta cerámica con un lavadero en concreto de 0,86 m x 0,64 m x 0,90 m de alto.

93,65

m²

TOTAL AREA CONSTRUIDA

93,65

m²

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

SI/NO

NO

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

NO

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

NO

Aplica informe de análisis de Área Remanente?

NO

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

N/A

FECHA DE ELABORACIÓN:

30/05/2022

AREA TOTAL TERRENO

96,00 m²

Elaboró:

Ing. CRISTIAN CAMILO CAMARGO TUTA
M.P. 25335-422485 CND

AREA REQUERIDA

96,00 m²

AREA REMANENTE

0,00 m²

Revisó y Aprobó:

Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
M.P 25222-327763 CND

AREA SOBRENTE

0,00 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

96,00 m²

OBSERVACIONES:

1. El área, los linderos y la vereda se toma de la escritura pública No. 596 del 06-06-2013, notaría única de Silvania.
2. La dirección se toma del certificado catastral expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca - ACC.
3. Se identifica en visita de campo que el propietario del predio está fallecido, se corrobora la información con el Registro civil de Defunción aportado por los herederos.
4. El número de contacto corresponde al hijo del predio, Señor Luis González y la nuera del propietario, señora Fabiola Diaz.
5. Las actividades económicas que se presentan en el predio son Residencial y Comercial.
6. El predio cuenta con los servicios de energías, aseo y acueducto. Con la empresa ENEL con el número de contador 639379, el aseo con la empresa Empusilvania y el acueducto con la Asociación de usuarios Acueducto rural vereda Quebrada Honda. Los cuales será objeto de cancelación.
7. El colindante oriente se determina a partir de lo descrito en la escritura pública No. 596 del 06-06-2013, notaría única de Silvania, por ser compra total.

PROYECTO DE CONCESIÓN: AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

CONTRATO No.: APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.: TCBG-6-1065

ABSC. INICIAL: K005+594,71

ABSC. FINAL: K005+603,37

UNIDAD FUNCIONAL: 6

SECTOR O TRAMO: PUENTE RÍO BLANCO - GRANADA

MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Derecha, 8,66

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

ESPEDITO GONZALEZ CADENA

CEDULA: 249.779

DIRECCION / EMAIL: 3102466959 / 3232262505

DIRECCION DEL PREDIO: EL RECUERDO

MATRICULA INMOBILIARIA: 157-10340

CEDULA CATASTRAL: 25743000100000003020200000000

VEREDA/BARRIO: QUEBRADA HONDA

MUNICIPIO: SILVANIA

DPTO: CUNDINAMARCA

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: MIXTA

Predio requerido para: TERCER CARRIL

TOPOGRAFIA: 8-25% Ondulada

LINDEROS	LÓNGITUD	COLINDANTES
NORTE	12,21	BAUDILIO MORA ROMERO (Mj 1 - 3)
SUR	12,83	WILSON JAIR CUBILLOS TIQUE Y OTROS (Mj 4 - 6)
ORIENTE	7,21	QUEBRADA HONDA (Mj 3 - 4)
OCCIDENTE	8,03	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 6 - 1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
N/A			

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	N/A		
TOTAL AREA CONSTRUIDA			
ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
M1	Enramada, estructura metálica adosada al muro de fachada de C1 y dos tubos metálicos de 3", cubierta en tejas de zinc soportadas en perfiles metálicos, piso en placa de concreto de 0,20 m de espesor con capa de mineral rojo. Sobre un tubo metálico de 3" se encuentra anclado un aviso publicitario metálico con el nombre del local.	19,99	m ²
M2	Enramada, estructura en varas de guadua y madera, cubierta en tejas de zinc, protegen las escaleras en madera (M3).	8,16	m ²
M3	Escaleras en madera, estructura en madera anclados a piso y soportada con muro de construcción C1, cuenta con 8 pasos de 1,10 m de ancho, baranda en madera de 1,20 m de alto. Da acceso a la construcción anexa M4 por debajo de la construcción principal.	4,67	m ²
M4	Zona dura en placa de concreto de 0,15 m de espesor, cimentación ciclópea de 0,30 m de espesor, cuenta con muro en bloque a la vista de 0,50 m de alto y un lavadero en concreto de 0,80 m x 0,60 m x 0,70 m de alto. Cuenta con muros de cerramiento en bloque a la vista.	54,48	m ²
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?		SI/NO	
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?		NO	
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?		NO	
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?		NO	
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?		N/A	

FECHA DE ELABORACIÓN: 30/06/2022

Elaboró: Ing. CRISTIAN CAMILO CAMARGO TUTA

Revisó y Aprobó: Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES

AREA TOTAL TERRENO	96,00	m ²
AREA REQUERIDA	96,00	m ²
AREA REMANENTE	0,00	m ²
AREA SOBRENTE	0,00	m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	96,00	m ²

OBSERVACIONES:

8. El Acuerdo 022 de 2000, por el cual se adopta el PBOT del municipio de Silvania; no indica el área de ronda hídrica; no obstante, para el presente insumo se deja un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al cuerpo de agua, según el Art. 83 del Decreto 2811 de 1974. Por lo anterior, luego de realizar el cruce cartográfico, el área requerida presenta una afectación por zona de protección por un área total de 82,48 m².

9. El día de la visita al predio para el levantamiento de la información técnica, los arrendatarios no permiten el ingreso a la parte inferior del predio "Sótano" (Perros bravos sin collar), se realizó desde la visual que brindaba la construcción anexa M3 ubicados sobre ella. Razón por la cual no se pudo obtener un mejor registro fotográfico de la zona ni evidenciar más construcciones anexas para incluir en el insumo.

10. Al elaborar la ficha predial se evidencia en la confrontación de la información que las áreas jurídicas y catastrales no son concordantes con lo evidenciado en los linderos físicos del predio. (Ver confrontación de áreas)

11. Las construcciones anexas M2, M3 y M4 se incluyen dentro de la ficha al perder su funcionalidad por ser requerida la construcción C1.

12. De conformidad con la escritura pública No. 466 del 22-03-1983, notaria de Fusagasugá, registrada en la anotación No. 004 del folio de matrícula inmobiliaria 157-10340, nombra una servidumbre del derecho de paso de una manguera de polietileno o tubería que conducirá aguas al predio... Con la identificación en campo, se establece que está tiene parte dentro del área requerida del predio y se ve afectada.

13. De conformidad con la escritura pública No. 1881 del 23-09-1986, notaria de Fusagasugá, registrada en la anotación No. 009 del folio de matrícula inmobiliaria 157-10340, nombra una servidumbre de acueducto. Con la identificación en campo, se establece que está tiene parte dentro del área requerida del predio y se ve afectada.

Vn 22/8/2022



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

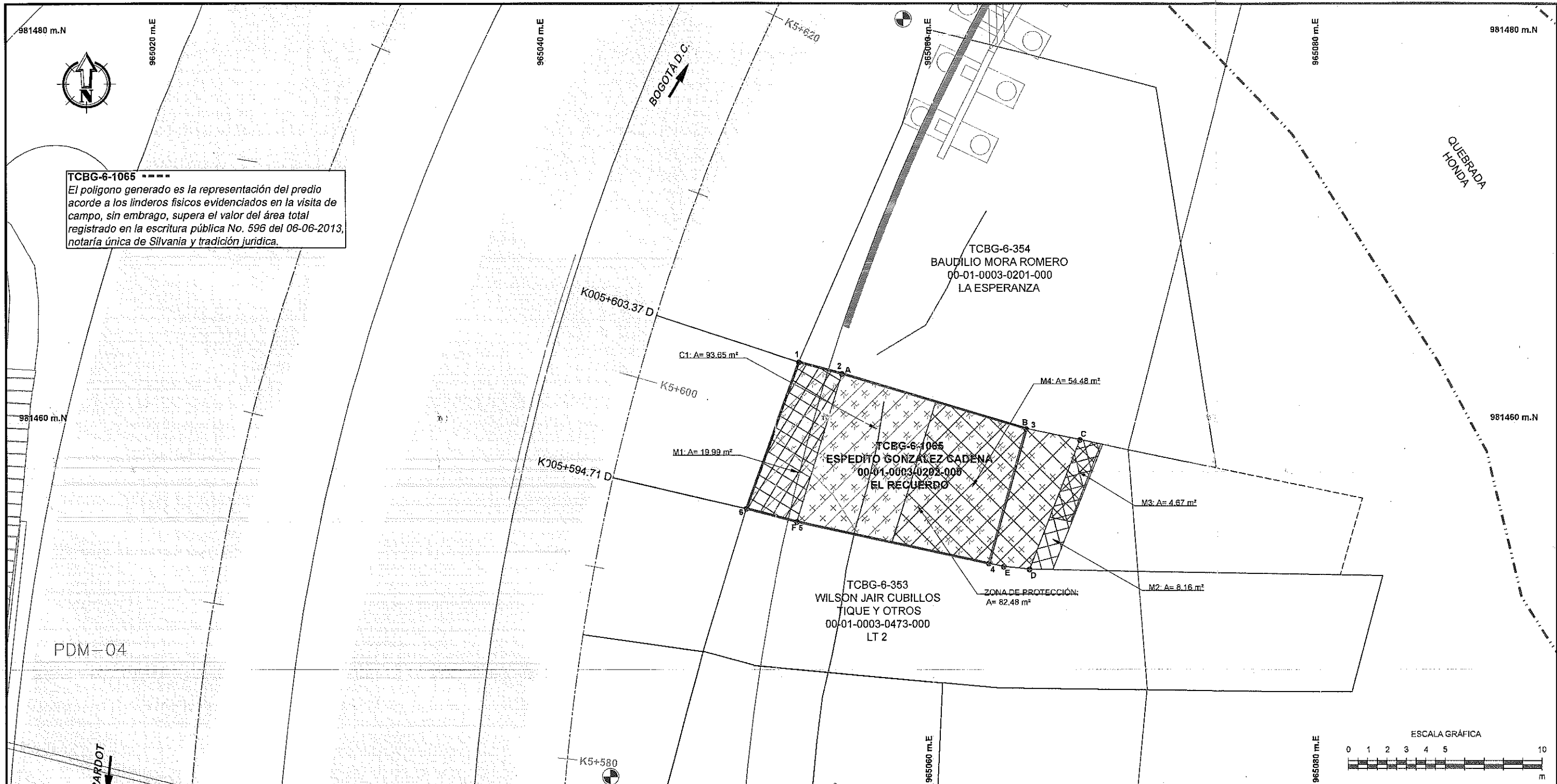
FICHA PREDIAL

TCBG-6-1065

ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE ÁREAS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	ÁREA FÍSICA DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
109,00	96,00	198,40	<p>Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Escritura Pública No. 596 del 06 de junio de 2013, notaría de Silvania, el área del predio es de 96,00 m².</p> <p>De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 0 Ha 109,00m².</p> <p>El área del predio obtenida con la identificación en campo, acompañado del levantamiento topográfico es de 198,40 m²</p>
ELABORÓ			<p>La diferencia de áreas entre el certificado catastral y Escritura Pública No. 596 del 06 de junio de 2013, notaría de Silvania es de 13,00 m².</p> <p>La diferencia de áreas entre el área reconstruida con la identificación de campo y la indicada en el certificado catastral junto con el folio de matrícula inmobiliaria es de: 89,40 m².</p> <p>La diferencia de áreas entre la Escritura Pública No. 596 del 06 de junio de 2013, notaría de Silvania y el área reconstruida con la identificación de campo es de: 102,40 m².</p> <p>Teniendo en cuenta la diferencia existente entre las áreas señaladas en los títulos traslativos del predio, el certificado catastral y la obtenida por topografía; Para efectos de elaboración del presente insumo predial, se toma como área total y requerida del predio la mínima especificada en la escritura pública No. 596 del 06 de junio de 2013, notaría de Silvania, siendo esta área de 96,00 m², teniendo en cuenta lo especificado en el Capítulo (V) numeral (8.3) ítem (iii) del Apéndice Técnico 7: Gestión Predial.</p> <p>No obstante, al ser el requerimiento total, se ajusta el polígono para que concuerde con el área total descrita en los títulos de propiedad y mantener la concordancia del área jurídica. Adicional, el área restante física que no se encuentra dentro del área total jurídica y requerida por el proyecto, se ubica en la zona de protección del cauce de la Quebrada honda, por consiguiente, se recomienda adelantar el trámite de actualización de cabida y linderos.</p>
Ing. CRISTIAN CAMIL / CAMARGO TUTA M.P.: 25335-422485 CND			
FECHA DE ELABORACIÓN:		30/06/2022	



TCBG-6-1065 -----
 El polígono generado es la representación del predio acorde a los linderos físicos evidenciados en la visita de campo, sin embrago, supera el valor del área total registrado en la escritura pública No. 596 del 06-06-2013, notaría única de Silvania y tradición jurídica.



COORDENADAS ÁREA REQUERIDA				COORDENADAS ÁREA CONSTRUIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA	PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	981463.09	965053.07	2.30	1	981462.49	965055.29	9.91
2	981462.49	965055.29		2	981459.65	965064.78	
3	981459.65	965064.78	9.91	3	981459.09	965067.65	2.83
4	981452.70	965062.85	7.21	4	981452.40	965064.95	7.17
5	981454.86	965052.95	10.13	5	981452.54	965063.62	1.34
6	981455.53	965050.34	2.70	6	981454.86	965052.95	10.92
1	981463.09	965053.07	8.03	1	981462.49	965055.29	7.99
ÁREA REQUERIDA (m²) =			96.00	ÁREA CONSTRUIDA m²:			93.65

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN CARLOS FORERO
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 2022-11091 CND

APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 2022-10775 CND

ELABORÓ: CRISTIAN C. CAMARGO T.
 ING. TOPOGRAFICO
 M.P. 2035-4285 CND

DIBUJÓ: CRISTIAN C. CAMARGO T.
 ING. TOPOGRAFICO
 M.P. 2035-4285 CND

PROPIETARIO: ESPEDITO GONZALEZ CADENA

CUADRO DE AREAS (M2)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
96.00 M2	96.00 M2	93.65 M2	0.00 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.: 30/06/2022
 ESCALA: 1:200

UNIDAD FUNCIONAL: 6
 PLANO: 1 De 1

No. CATASTRAL: 2574300010000003020200000000
 FICHA GRÁFICA No. TCBG-6-1065

CONVENCIONES

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

Vn 27/8/2022



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-1065

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO
CON CONSTRUCCIÓN

DIRECCIÓN: EL RECUERDO

VEREDA/BARRIO: QUEBRADA HONDA

MUNICIPIO: SILVANIA

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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



BOGOTÁ D.C., DICIEMBRE 22 DE 2022

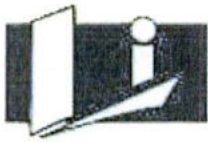


TABLA DE CONTENIDO

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



PREDIO TCBG-6-1065

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



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcción.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Silvania.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Quebrada Honda.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** El Recuerdo
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K005+594.71 D y abscisa final K005+603,37 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Mixto (Residencial y Comercial).
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Silvania-Cundinamarca el predio se encuentra en suelo rural y su uso por norma es USO DEL SUELO RURAL 28 (R28).
- 1.11. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

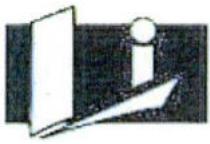
Cedula. Catastral actual	25-743-00-01-00-00-0003-0202-0-00-00-00-00
Área de terreno	0 Ha 109,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	240,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$ 31.330.000,00

Fuente: Consulta catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 14 de diciembre de 2022.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 22 de diciembre de 2022.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-6-1065.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-6-1065 del 30 de junio de 2022.
- Certificado Agencia Catastral de Cundinamarca.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 157-10340



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS

Propietarios	Identificación	%
ESPEDITO GONZALEZ CADENA	CC: 249.779	NULA

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No. 596 del 06 de junio de 2013, otorgada por la Notaría Única del Círculo de Silvania.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-10340.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-10340, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio recae el siguiente gravamen:

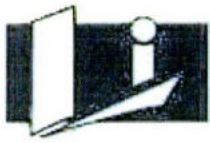
- **Servidumbre de Acueducto**, anotación 009, conforme Escritura Pública No. 1881 del 23 de septiembre de 1986, otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Fusagasugá.
- **Servidumbre de Acueducto**, anotación 004, conforme Escritura Pública No. 466 del 22 de marzo de 1983, otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Fusagasugá.

5

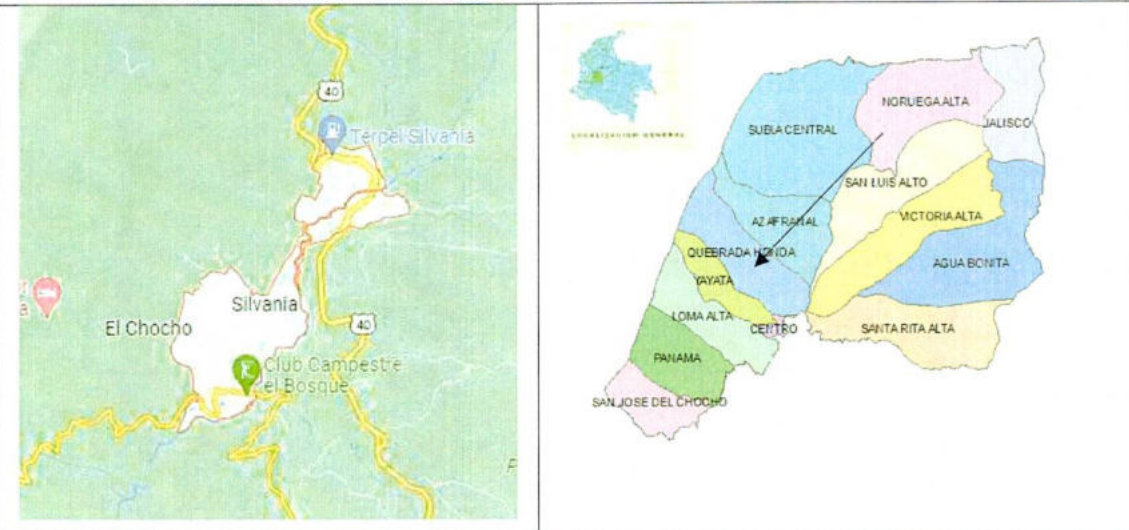
NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda Quebrada honda, se localiza en el municipio de Silvania, colinda al norte con la vereda Azafrán del municipio de Silvania; al oriente con las veredas San Luis y Victoria del municipio de Silvania; al sur con la vereda Yayatá del mismo municipio y al occidente con el municipio de Viotá Cundinamarca.



LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE SILVANIA – CUNDINAMARCA



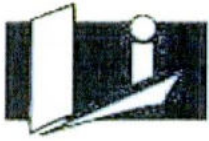
Fuente: Google Maps, Consulta: 22 de diciembre de 2022, <https://www.google.com/maps/place/Silvania,+Cundinamarca>

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre las vías y agricultura.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía Ondulada (8-25%).
- 4.1. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Templado húmedo. La altura promedio es de 1470 msnm, y la temperatura media anual es de 20° C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros. ¹
- 4.4. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQFf y presenta las siguientes características. ²

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQFf	Templado húmedo	Rocas sedimentarias arenosas y limoarcillosas	Typic Hapludands, Lithic Udorthents	Suelos Profundos, bien drenados, Fertilidad media	Baja a media

¹ Ibid.

² Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cundinamarca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 2000.



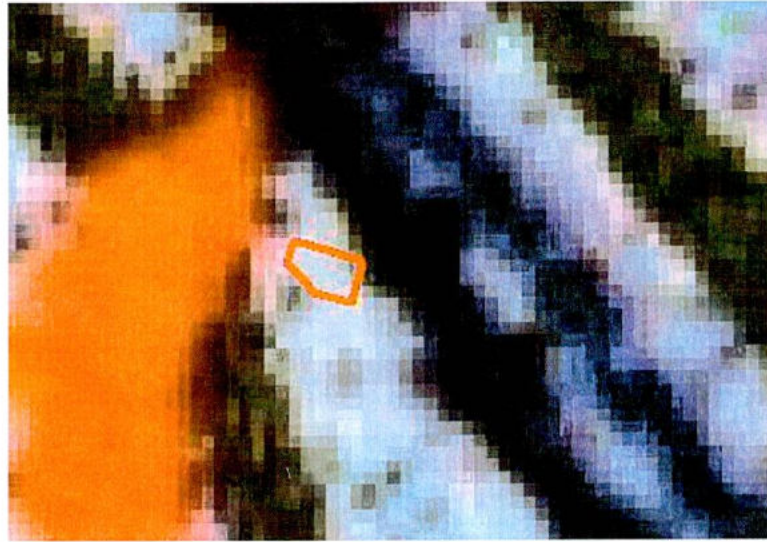
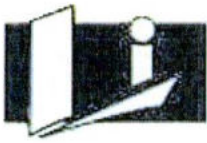
PREDIO TCBG-6-1065

- 4.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.6. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera municipal de Silvania, Cundinamarca.
- 4.7. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al noroccidente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el ACUERDO No. 22 OCTUBRE 31 DE 2.000 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Silvania, la franja requerida está clasificada como suelo rural el cual tiene asignado el USO DE SUELO RURAL 28 (R-28). (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo). No obstante, lo anterior, la franja objeto de avalúo cuenta con protección por ronda hídrica de 82,48 m² de conformidad con la ficha predial suministrada.

7



PD,P	A1,PR	R,S,Pe	M,Zi	15
	A2,PR	R,S	M,Pe,Zi	16
	A3,PR	R,S	M,Pe,Zi	18
	PR	R,S	A,M,Pe,Zi	19
PD,S	PR,P	R,S	A,M,Pe,Zi	20
	PR,P,A3	R	M,Pe,Zi	21
		R,S,Pe	M,Zi	22
PD,S,R	A1,PR	P	M,Pe,Zi	23
	A2,PR	P	M,Pe,Zi	24
PR,R	PD,S	ZU,A3,P	A,M,Pe,Zi	25
PR,S	PD	P,R	A,M,Pe,Zi	26
		R,S	A,P,M,Pe,Z	27
PR,S,R	PD	A3,P	A,M,Pe,Zi	28
ZS y ZU				29

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



6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado a 3.3 Km aproximadamente de perímetro urbano del Municipio de Silvania - Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 22 de diciembre de 2022.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	96,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	96,00 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	0,00m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	96,00 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-6-1065.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	12,21 m	BAUDILIO MORA ROMERO (Mj 1 - 3)
SUR	12,83 m	WILSON JAIR CUBILLOS TIQUE Y OTROS (Mj 4 - 6)
ORIENTE	7,21 m	QUEBRADA HONDA (Mj 3 - 4)
OCCIDENTE	8,03 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 6 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-1065.



PREDIO TCBG-6-1065

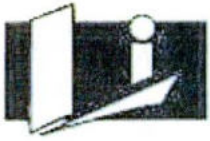
- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por una vía Nacional Bogotá-Girardot, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con dos calzadas en doble sentido.
- 6.5. **SERVICIOS PUBLICOS:** El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios públicos básicos correspondientes a energía eléctrica y acueducto. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG 6-1065).
- 6.6. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 13,52 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con pendiente ondulada, su uso actual es Mixto, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a USO DE SUELO RURAL 28 (R-28).

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 82,48 m². Corresponde a suelos con unidad climática templado, húmedo con pendiente ondulada, su uso actual es mixto, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a SUELO DE PROTECCIÓN

- 6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales.

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Vivienda de un nivel elevada parcialmente, una parte esta sobre cimentación ciclópea y la otra sobre 9 columnas de concreto redondas de 0,30 m de diámetro y vigas en concreto de 0,20 de espesor. Estructura en muros de carga, cubierta a un agua en tejas de zinc y plásticas soportadas en perfiles metálicos, muros pañetados y pintados, piso en placa de concreto. Puerta principal en hoja metálica de 1,00 m x 2,00 m, ventanas en marcos metálicos. Distribución: Local, sala-comedor, 3 habitaciones, baño, cocina y zona de lavado. Local: Piso con capa de mineral rojo, puerta principal de dos hojas en lámina metálica de 0,75 m	93,65	m ²	15	Bueno a Regular	100



<p>x 2,00 m de alto cada una, cuenta con una bodega (anteriormente usado como desposte de expendio de carnes frías) con muros enchapados en tableta cerámica a 2,20 m de alto y con 3 tubos metálicos de 1" 1/2 con puerta enrollable metálica de 0,90 m x 2,00 m de alto, adicional se encuentra un baño de un servicio (sanitario) y una puerta corrediza en hoja metálica de 1,10 m x 2,30 m de alto que da acceso a la vivienda. Sala-comedor: Piso enchapado en tableta cerámica, sin embargo, el pasillo de acceso a la sala-comedor cuenta con piso en capa de mineral rojo. Habitaciones: Pisos enchapados en tableta cerámica. Cocina: Piso y muros enchapados en tableta cerámica a 1,80 m de alto, mesón con entrapaño en concreto enchapado en tableta cerámica de 2,15 m x 0,56 m x 0,95 m de alto cuenta con lavaplatos en acero inoxidable. El muro de acceso a la cocina es en forma de arco. Baño: Piso y paredes enchapadas en tableta cerámica, cuenta con 3 servicios. Zona de lavado: Piso enchapado en tableta cerámica con un lavadero en concreto de 0,86 m x 0,64 m x 0,90 m de alto</p>					
---	--	--	--	--	--

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes características para construcciones principales.

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS
C1	
CIMENTACIÓN	Ciclopea
ESTRUCTURA	Vigas y columnas en Ferrocemento
ENTREPISO	No Aplica
FACHADA	Pañete, pintura y
CUBIERTA	Teja de Zinc

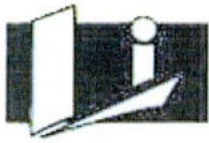


CIELO RASO	No Aplica
PISOS	Enchape en Baldosa
COCINA	Mobiliario sencillo
BAÑOS	Mobiliario sencillo
ACABADOS BAÑO	Enchape en baldosa
ACABADOS MUROS	Pañete y pintura
OTROS	No aplica
VETUSTEZ	15
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno A Regular

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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Enramada, estructura metálica adosada al muro de fachada de C1 y dos tubos metálicos de 3", cubierta en tejas de zinc soportadas en perfiles metálicos, piso en placa de concreto de 0,20 m de espesor con capa de mineral rojo. Sobre un tubo metálico de 3" se encuentra anclado un aviso publicitario metálico con el nombre del local	19,99	m ²	15	Bueno a Regular	60
M2: Enramada, estructura en varas de guadua y madera, cubierta en tejas de zinc, protegen las escaleras en madera (M3).	8,16	m ²	15	Bueno a Regular	30
M3: Escaleras en madera, estructura en madera anclados a piso y soportada con muro de construcción C1, cuenta con 8 pasos de 1,10 m de ancho, baranda en madera de 1,20 m de alto. Da acceso a la construcción anexa M4 por debajo de la construcción principal	4,67	m ²	15	Bueno a Regular	30
M4: Zona dura en placa de concreto	54,48	m ²	15	Bueno/Regular	100

12



de 0,15 m de espesor, cimentación ciclópea de 0,30 m de espesor, cuenta con muro en bloque a la vista de 0,50 m de alto y un lavadero en concreto de 0,80 m x 0,60 m x 0,70 m de alto. Cuenta con muros de cerramiento en bloque a la vista					
---	--	--	--	--	--

6.10. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita no presenta cultivos y/o especies, objeto de avalúo.

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

13

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

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



8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad Fisiográfica 1 y 2

Para determinar el valor hectárea de terreno bajo el régimen normativo USO DE SUELO RURAL 28 (R-28) y PROTECCIÓN, se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3102861206	Ismael Finca raiz	Granada	La Veintidos	Finca	\$ 200.000.000,00	1,288	0,00
2	3108172260	Alexander Morales	Silvania	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 219.000.000,00	1,470	0,00
3	3102861206	Ismael Finca raiz	Silvania	Subia Pedregal	Finca	\$ 350.000.000,00	2,576	30,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

Unidad Fisiográfica 1 y 2

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor por hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontraron cuatro ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Hs)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3102861206	Ismael Finca raiz	Granada	La Veintidos	Finca	\$ 200.000.000	\$ 187.403.000	1,288	\$ 145.496.894	0,00	\$ -	\$ -
2	3108172260	Alexander Morales	Silvania	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 219.000.000	\$ 186.150.000	1,470	\$ 126.632.253	0,00	\$ -	\$ -
3	3102861206	Ismael Finca raiz	Silvania	Subia Pedregal	Finca	\$ 350.000.000	\$ 349.050.000	2,576	\$ 131.075.311	30,00	\$ 400.000	\$ 12.000.000
MEDIA ARITMÉTICA					\$ 134.431.819,34							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					9.862.208,07	LÍMITE SUPERIOR	\$ 144.293.827,41					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					7,34%	LÍMITE INFERIOR	\$ 124.539.411,27					

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Es de considerar que el inmueble objeto de avalúo comercial, se han desarrollado actividades de adecuación al terreno para vivienda, la cuales se encuentran cuantificadas en \$29.000 por metro cuadrado de terreno, de conformidad con el soporte que se presenta a continuación:



COSTOS DE ADECUACION LOTE RURAL						
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT.	VR. UNITARIO	VR TOTAL	
PRELIMINARES						
1		UN	1			
1,2	Campamento 9M2	UN	1	\$ 1.017.250,00	\$ 1.017.250	
1,3	Excavaciones A Meno De Zanjias	M3	1000	\$ 23.972,00	\$ 23.972.000	
1,4	Localizacion - Trazado Y Replanteo	M2	10000	\$ 3.842,00	\$ 38.420.000	
1,5	Descapote a maquina	M2	10000	\$ 10.110,00	\$ 104.100.000	
				VR. TOTAL ITEM	\$ 164.509.250	
REDES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO						
3		M3	1000			
3,1	Pelino material en sitio	M3	1000	\$ 28.792,00	\$ 28.792.000	
3,2	Tuberia PVC union mecanica 4" RDE 32,5	M.	1500	\$ 31.449,00	\$ 47.173.500	
3,3	Valvula compuerta elastica 6"	UND	2	\$ 556.113,00	\$ 1.112.226	
3,5	Hidrante Londres 4" extremo liso	UND	1	\$ 1.679.455,00	\$ 1.679.455	
				VR. TOTAL ITEM	\$ 79.755.181	
REDES DE ENERGIA ELECTRICA						
5		UND	1			
5,1	ACOMPAÑEA BT CABLE ANTF: AE 220-1 0 NCA-351 PSE 9A15KW	UND	1	\$ 1.753.931,00	\$ 1.753.931	
				VR. TOTAL ITEM	\$ 1.753.931	
					TOTAL TODOS LOS ITEM	\$ 245.018.362
ANALISIS ADECUACION PREDIOS RURALES						
CONCEPTO	ITEM	VALOR TOTAL URBANISMO				
ADMINISTRACION (A)	5%	\$ 12.250.918,10				
IMPREVISTOS (I)	3%	\$ 7.350.550,86				
UTILIDAD (U)	7%	\$ 17.151.285,34				
TOTAL AIU (ADMINISTRACION, IMPREVISTOS Y UTILIDAD)	15%	\$ 36.752.754,30				
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	\$ 3.258.744,21				
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS Y AIU	NA	\$ 285.029.860,51				
VALOR TOTAL M2 ADECUACION DEL TERRENO	10000	\$ 28.502,99				
VALOR TOTAL M2 ADOPTADO	10000	\$ 29.000,00				

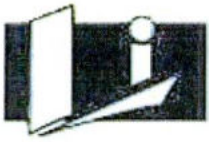
De acuerdo al estudio de mercado realizado adoptamos el valor del límite superior dadas las características de ubicación del inmueble objeto de avalúo comercial, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

15

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	La Veintidos	Finca	\$ 145.496.894
2	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 126.632.653
3	Subia Pedregal	Finca	\$ 131.075.311
PROMEDIO			\$ 134.401.619
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			9.862.208
COEF DE VARIACIÓN			7,34%
LIMITE SUPERIOR			\$ 144.263.827
LIMITE INFERIOR			\$ 124.539.411

Por lo cual se establece que el valor por metro cuadrado de terreno final es el siguiente:

UNIDAD DESCRIPCION	UNIDAD	VALOR
Valor unidad fisiográfica 1 y 2	Metro cuadrado m2	\$14.400
Adecuación al terreno	Metro cuadrado m2	\$29.000
Valor final adoptado para terreno por m2		\$43.400



10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1 y 2

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda La Ventidos del municipio de Granada, con un tamaño de terreno de 12.880 metros cuadrados, por todo el centro de la finca cruza una quebrada, no cuenta con construcciones, tiene disponibilidad para servicios públicos básicos.

Oferta 2: Finca Ubicada en la vereda Quebrada Honda en el municipio de Sylvania con una extensión de 14.700 metros cuadrados, por todo el centro de la finca cruza una quebrada, actualmente no cuenta con construcciones.

Oferta 3: Finca ubicada en la vereda Subia pedregal del municipio de Sylvania, con un tamaño de terreno de 25.760 metros cuadrados, cuenta con una construcción antigua de 30 metros cuadrados, terreno semi plano, por todo el centro de la finca cruza una quebrada.

10.3. EJERCICIO RESIDUAL

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

16

10.4. SERVIDUMBRES

Con base a la respuesta emitida mediante el oficio con el radicado 8002019ER22934-O1 de diciembre 23 de 2019 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, autoridad competente en el tema de avalúos, se aclara que, si bien el predio cuenta con una servidumbre del derecho de paso de una manguera que conduce agua a otro predio la cual se menciona en la escritura pública No. 466 del 22-03-1983 de la notaría de Fusagasugá y otra servidumbre de acueducto la cual se mención en la Escritura Pública 1881 del 29-09-1986 de la Notaria de Fusagasugá, en dichas escrituras no se cuenta con claridad respecto discriminación de la cuantía del valor que se pagó por el terreno.

Por lo anterior, se advierte la situación de la existencia de la servidumbre en el presente avalúo comercial, en el Ítem 3.4, pero no se descuenta del presente avalúo comercial. (Ver anexo 15.3 – Oficio IGAC-servidumbre).

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

La franja objeto de avalúo presenta zonas de protección con área: 82,48 m2. Corresponde a suelos con unidad climática templado, húmedo con pendiente ondulada, su uso actual es mixto, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a SUELO DE PROTECCIÓN.



11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 203.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

Construcción Principal

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	15	100	15,00%	2,5	16,01%	\$989.141,77	\$158.394,24	\$830.747,53	\$ 830.700

Construcciones anexas

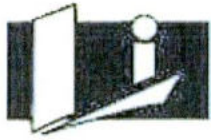
La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	15	60	25,00%	2,5	22,43%	\$262.004,18	\$58.778,80	\$203.225,38	\$ 203.200
M2	15	30	50,00%	2,5	42,51%	\$125.088,22	\$53.177,25	\$71.910,97	\$ 71.900
M3	15	30	50,00%	2,5	42,51%	\$145.752,45	\$61.961,99	\$83.790,46	\$ 83.800
M4	15	100	15,00%	2,5	16,01%	\$336.432,98	\$53.874,02	\$282.558,96	\$ 282.600

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

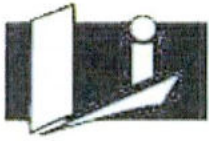
12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre una vía nacional Bogota-Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida esta ubicada en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El área requerida presenta un topografía definida como Ondulada.
- Con base a la respuesta emitida mediante el oficio con el radicado 8002019ER22934-O1 de diciembre 23 de 2019 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, autoridad competente en el tema de avalúos, se aclara que, si bien el predio cuenta con una servidumbre del derecho de paso de una manguera que conduce agua a otro predio la cual se menciona en la escritura pública No. 466 del 22-03-1983 de la Notaría de Fusagasugá y otra servidumbre de acueducto la cual se mención en la Escritura Pública 1881 del 29-09-1986 de la Notaría de Fusagasugá, en dichas escrituras no se cuenta con claridad respecto discriminación de la cuantía del valor que se pagó por el terreno.
Por lo anterior, se advierte la situación de la existencia de la servidumbre en el presente avalúo comercial, en el Ítem 3.4, pero no se descuenta del presente avalúo comercial. (Ver anexo 15.3 – Oficio IGAC-servidumbre).
- La franja objeto de avalúo presenta zonas de protección con área: 82,48 m2. Corresponde a suelos con unidad climática templado, húmedo con pendiente ondulada, su uso actual es mixto, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a SUELO DE PROTECCIÓN.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,001352	\$ 434.000.000	\$ 586.768
TERRENO U.F.2	Ha	0,008248	\$ 434.000.000	\$ 3.579.632
TOTAL TERRENO				\$ 4.166.400
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	93,65	\$ 830.700	\$ 77.795.055
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 77.795.055
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	19,99	\$ 203.200	\$ 4.061.968
M2	m2	8,16	\$ 71.900	\$ 586.704
M3	m2	4,67	\$ 83.800	\$ 391.346
M4	m2	54,48	\$ 282.600	\$ 15.396.048
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 20.436.066
TOTAL AVALUO				\$ 102.397.521

TOTAL AVALÚO: CIENTO DOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS VEINTIÚN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$102.397.521,00)

Bogotá, D.C., 22 de diciembre de 2022.

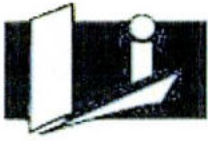
Cordialmente,



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL 1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537

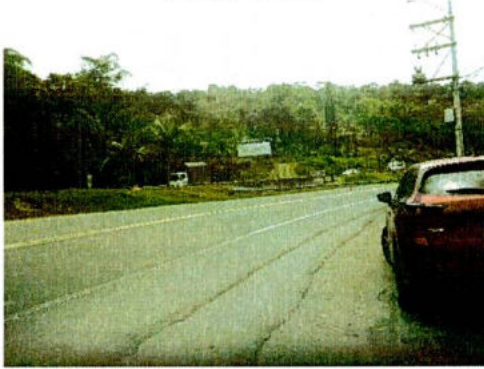


15. DOCUMENTOS ANEXOS

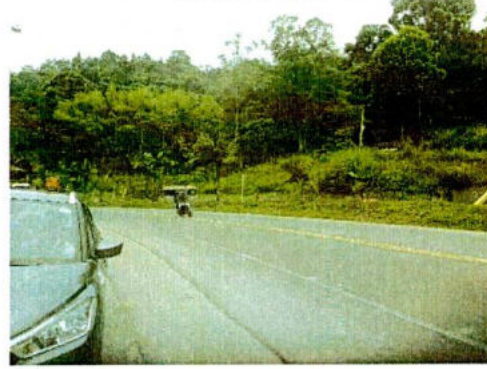
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO



ENTORNO



COSTRUCIONES PRINCIPALES

C1

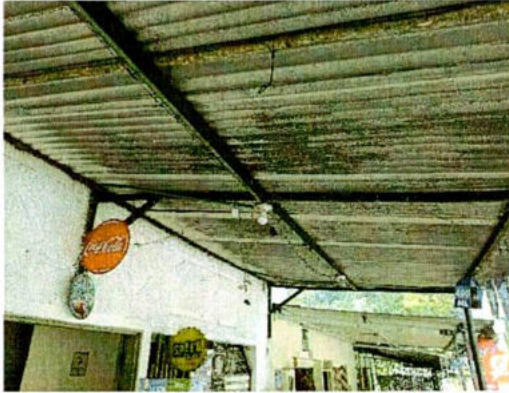
20





CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2

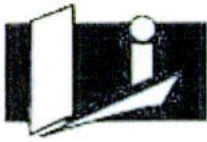


M3



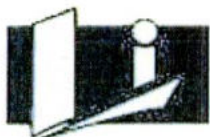
M4





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

		PLANEACIÓN MUNICIPAL	<table border="1"> <tr><td>Código PMM:</td><td>001</td></tr> <tr><td>Versión:</td><td>1</td></tr> <tr><td>Página:</td><td>1 de 7</td></tr> </table>	Código PMM:	001	Versión:	1	Página:	1 de 7
Código PMM:	001								
Versión:	1								
Página:	1 de 7								
CAMS-OPM-CUS-402-2022		6.005							
CERTIFICADO DE USO DE SUELO									
EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA									
CERTIFICA									
Que el predio con Número Catastral 25-743-00-01-0003-0202-000 , se encuentra dentro de la zona rural, del municipio de Silvanía, cuentan con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial):									
USO DE SUELO RURAL 28 (R-28):									
USOS PRINCIPALES:									
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.									
VIDA SILVESTRE (S): Son los usos asociados a los ecosistemas estratégicos dada su diversidad eco sistémica, 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.									
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 dañan o depriman el patrimonio ambiental y cultural de las áreas donde es permitido, se permite actividad campestre diferente a vivienda.									
USOS COMPATIBLES:									
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.									
USOS CONDICIONADOS:									
CULTIVOS AGRÍCOLAS DE CLASE (A3): Tales como el café y cacao con sombrío, en los cuales hay buena producción de mulch y coberturas naturales. Se pueden localizar en pendientes hasta del 40%. En suelos altamente resistentes a la erosión y con buen sombrío se pueden sembrar en pendientes mayores. Deben hacerse desyerbas con machete, desyerbas selectivas y obras de desvío de agua. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de la malla ambiental.									
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.									
USOS PROHIBIDOS:									
MINERÍA (M): Este uso, en el municipio de Silvanía, 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									
Alcaldía Municipal de Silvanía, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 6-04 Parque Principal Email: contactenos@silvania-cundinamarca.gov.co , Web: http://www.silvania-cundinamarca.gov.co									



PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: FRM-002
Versión: 1
Página: 5 de 7

actividad minera es un uso de orden condicionado y está sujeta a las exigencias de la autoridad ambiental.

PECUARIOS (Pe): Este uso permite las explotaciones pecuarias (Calpones, 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).

INDUSTRIALES RURALES (Zi): Son usos destinados a la instalación y funcionamiento de las actividades industriales o manufactureras, 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 Sivanía es un uso condicionado y está sujeta a las exigencias que la autoridad ambiental y el municipio determinan.

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los dos (02) días del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022).

GERMÁN ANTONIO BARRAGÁN PARDO
Jefe de Planeación Municipal

GESTIÓN DOCUMENTAL
Original: Destinatario
Proyecto: Jhonler Méndez M - Apoyo planeación
Revisión técnica: Christian Ardila - Apoyo Cartografía



15.3. OFICIO IGAC- SERVIDUMBRE



52101

Bogotá,

Ingeniero
OMAR PINZÓN RODRÍGUEZ
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Carrera 74B No 24C-33
Bogotá D.C.

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI 03-05-2018 15:01
Al Contable Cto. No. 8800819ED6678-01 - F11 - A-D
ORIGEN: 54494 - 01 ANÁLISIS FINANCIERO ROBERTO PEDRO ENRIQUE
DESTINO: LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. OMAR PINZÓN RODRÍGUEZ
ASUNTO: RESPUESTA DE SEÑOR PEDRO ENRIQUE RODRÍGUEZ
G&C

Respetado Ingeniero Pinzón,

Estando dentro del plazo señalado en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, a continuación damos respuesta a la petición del asunto, en los términos del artículo 28 ídem.

En primer lugar, es necesario recordar que, de conformidad con lo previsto por el artículo 2.2.3.2 del Decreto Nacional 1170 de 2015 (compilatorio del Decreto Nacional 1420 de 1998), para efectos de definir el valor comercial de un inmueble se debe tener en cuenta, entre otros, las condiciones jurídicas que afectan el inmueble, razón por la cual, el numeral B del artículo 8 de la Resolución IGAC 620 de 2008, establece que el evaluador deberá revisar el folio de matrícula inmobiliaria, con el propósito de constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien objeto de valoración.

Ahora bien, la servidumbre, es un derecho real, es decir afecta un predio específico, y se define como gravamen impuesto sobre un inmueble en utilidad de otro (ver artículo 870 del Código Civil). Desde el punto de vista comercial, la imposición de servidumbre, incide en el valor del inmueble (y específicamente de la zona sobre la que se impone), ya que dicho gravamen limita, en mayor o menor medida, los usos que se le puede dar a dicho suelo, situación jurídica que debe ser tenida en cuenta al momento de elaborar el respectivo avalúo comercial.

En efecto, el inciso 3 del artículo 8 de la Resolución IGAC 620 de 2008, establece que cuando existan servidumbres (continuas y aparentes) sobre el predio objeto de valoración, se deberá dejar constancia de esta situación y tenerlas en cuenta dentro del avalúo comercial. Por su parte, el párrafo de la norma en comento, indica al evaluador que es necesario que establezca si se realizó pago por la imposición o constitución de la servidumbre y en caso alternativo, con el propósito de ser descontado del valor final, advirtiendo que en caso contrario, es decir, si no se pudo determinar la existencia y monto del pago, deberá dejar manifestación de este hecho.

Es decir, de acuerdo con lo consagrado en la Resolución 620 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388

Carrera 20/1ª 45-01
Bogotá tel: 303 4100 - 303 4000
Servicio al Ciudadano: 303 6300 - Ext. 91371
Bogotá
www.igac.gov.co



de 1997, si se evidencia la existencia de la servidumbre, pero no se puede establecer si se pagó por dicho concepto valor alguno, simplemente se debe dejar constancia escrita de esta situación en el respectivo avalúo comercial.

Al tener literal del citado artículo 8 de la Resolución 620 de 2008, en el evento en que se establezca por parte del evaluador, que si se realizó pago por la imposición o constitución de la servidumbre, solo lo es dándole entrada a descontar la suma que se desembolsó por dicho concepto, sin que se consagrara la posibilidad de realizar la actuación de dicho valor a la fecha de elaboración de la respectiva valoración comercial del inmueble. Es de señalar que en los casos en que la Resolución definió la necesidad de aplicar metodologías de actualización, lo señaló de manera expresa, como por ejemplo en el cálculo de participación en plusvalía y la compensación por afectación por obra pública.

Aunado a lo anterior, partiendo de la base que en la definición del avalúo comercial se tiene en cuenta la existencia de servidumbre inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria, situación que se refleja en el valor comercial que se fija, y que la suma de dinero que se paga por concepto de la imposición o constitución de servidumbre tiene por finalidad reparar o compensar los perjuicios que de ésta se deriva, no tiene razón de ser, además de descontar esta suma del precio comercial final, como lo ordena el parágrafo del artículo 8 de la Resolución 620 de 2008, que este valor sea actualizado.

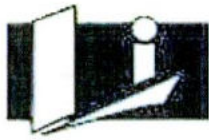
De otra parte, el inciso primero del artículo 8 de la Resolución 620 de 2008 (que es mencionado en la pregunta 5), hace referencia a afectaciones por obra pública reguladas en el artículo 37 de la Ley 9 de 1990, figura jurídica diferente a la servidumbre, ya que tiene por finalidad, a partir de su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, impedir el otorgamiento de licencias urbanísticas y de funcionamiento durante un plazo máximo de 6 años, término durante el cual, la entidad pública que la impone, puede tomar la decisión de adquirir el inmueble, con el fin de destinarlo a la respectiva obra pública.

Atentamente,

PEDRO ENRIQUE PALACIOS ROBERTO
Coordinador GIT Avalúos

Proyecto: Isabel Quintero Prieta

Calle 8ª N° 45-51
Bosque de la Cruz 205-4100 - 200 4000
Servicio al Cliente: 200 4000 - 14 11 000
Bogotá
www.git.gov.co



15.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

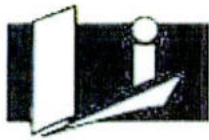
Table with columns: CONSTRUCCION, ITEM, Desglose del item, unidad, valor unitario, Cantidad por unidad de APU, Valor por APU, Total APU, Valor adoptado, Unidad del item. Includes detailed list of construction items like concrete, steel, and plumbing fixtures.

C1

26

Source URLs: http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/234130/teja-zinc-onduida-3048x600mm-cal-35-017mm/234130/...

Fuente: Construdata edición 203



15.5. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ														
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU														
TCBG -6-1065														
ANEXO	ITEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem					
M1	Enramada, estructura metálica adosada al muro de fachada de C1 y dos tubos metálicos de 3", cubierta en tejas de zinc soportadas en perfiles metálicos, piso en placa de concreto de 0,20 m de espesor con capa de mineral rojo. Sobre un tubo metálico de 3" se encuentra anclado un aviso publicitario metálico con el nombre del local	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	19,99	\$ 57.211,38	\$ 5.237.463,42	\$ 262.004,18	m2					
		Excavación manual general	m3	\$ 21.791,00	4,00	\$ 87.164,00								
		Concreto Corriente Grava Común 3000 Psi	m3	\$ 436.043,00	2,00	\$ 872.086,00								
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electroclorada	m2	\$ 114.668,00	19,99	\$ 2.292.263,32								
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 37.727,00	21,02	\$ 793.021,54								
		Teja de zinc	m2	\$ 4.319,89	21,99	\$ 314.894,38								
		Tubo de cerramiento negro 3"	m	\$ 36.036,00	6,00	\$ 216.216,00								
		Lamina cold rolled 1,85mm 1mx2m	un	\$ 72.765,00	1,00	\$ 72.765,00								
		Mineral rojo alemán 1 libra	Un	\$ 8.900,00	1,00	\$ 8.900,00								
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	24,00	\$ 523.032,00								
		Total costo directo								\$ 5.237.463,42				
Total Construcción		Área		19,99	\$	262.004,18								
https://www.homecenter.com.co/homecenter-colproduct/07915/mineral-rojo-aleman-1-libra/07915/7nd-goosho_1181562&shop-googleShopping&cid=CwKCAwQ_K0BNAzEkwARZ9hASzgf1QPzh5vP_g6B_O_a0Mwrt150mD-GEI_zd1m1x0_wjFhc01UQA0_BwE														
M2	Enramada, estructura en varas de guadua y madera, cubierta en tejas de zinc, protegen las escaleras en madera (M3).	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	8,16	\$ 23.353,92	\$ 1.020.719,07	\$ 125.088,22	m2					
		Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 34.478,00	16,53	\$ 569.921,34								
		Teja de zinc	m2	\$ 14.319,89	8,98	\$ 128.592,61								
		Guadua rotiza (3m)	un	\$ 9.334,00	4,00	\$ 37.336,00								
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	12,00	\$ 261.516,00								
		Total costo directo								\$ 1.020.719,07				
		Total Construcción		Área		8,16				\$	125.088,22			
https://www.homecenter.com.co/homecenter-colproduct/282062/teja-zinc-andulada-2438/000m-cal-35-017mm/282062/														
M3	Escaleras en madera, estructura en madera anclados a piso y soportada con muro de construcción C1, cuenta con 8 pases de 1,10 m de ancho, baranda en madera de 1,20 m de alto. Da acceso a la construcción anexa M por debajo de la construcción principal	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	15,08	\$ 43.158,96	\$ 680.653,94	\$ 145.752,45	m2					
		Excavación manual general	m3	\$ 21.791,00	0,02	\$ 435,62								
		Concreto ciclopeo	m3	\$ 436.218,00	0,02	\$ 8.724,36								
		Baranda 2 bultos horizontales y pasamanos vara 6cm	m	\$ 39.543,00	3,00	\$ 118.629,00								
		Tabla Barra 35 X 2,2 A 2,7m X 2,9m - Eucalipto	un	\$ 15.199,00	8,00	\$ 121.592,00								
		Listón 10cm X 1,8cm X 2,9m	un	\$ 19.524,00	3,00	\$ 58.572,00								
		Tornillo Madera Avellanado 10 X 2-1/2"	un	\$ 490,00	50,00	\$ 24.500,00								
		Mano de obra DD	Hc	\$ 21.793,00	8,00	\$ 217.890,00								
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	4,00	\$ 87.172,00								
		Total costo directo								\$ 680.653,94				
		Total Construcción		Área		4,67				\$	145.752,45			
M4	Zona dura en placa de concreto de 0,15 m de espesor, cimentación ciclopea de 0,30 m de espesor, cuenta con muro en bloque a la vista de 0,50 m de alto y un lavadero en concreto de 0,80 m x 0,60 m x 0,70 m de alto. Cuenta con muros de cerramiento en bloque a la vista	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	54,48	\$ 156.021,76	\$ 18.328.869,02	\$ 336.432,98	m2					
		Excavación manual general	m3	\$ 21.791,00	24,52	\$ 534.070,12								
		Cimentación ciclopea	m3	\$ 432.213,00	18,34	\$ 7.929.590,42								
		Concreto Corriente Grava Común 3000 Psi	m3	\$ 436.043,00	2,72	\$ 1.186.036,96								
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electroclorada	m2	\$ 114.668,00	54,48	\$ 6.247.112,64								
		Muro divisorio bloque estrado No.4	m2	\$ 35.572,00	33,21	\$ 1.181.346,12								
		Lavadero en granito pulido	un	\$ 273.307,00	1,00	\$ 273.307,00								
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	40,00	\$ 871.320,00								
		Total costo directo								\$ 18.328.869,02				
		Total Construcción		Área		54,48				\$	336.432,98			

Fuente: Construdata edición 203

15.6. TRASLADO Y/O CANCELACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

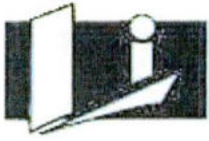
TRASLADO ACUEDUCTO				
Ítem	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Subtotal
Excavación Manual Zanja 0,60MX1,00M	1	m3	\$ 23.972	\$ 23.972
Mano de Obra BB	4	HC	\$ 25.680	\$ 102.720
Herramienta Menor	15	%		\$ 15.408
Cemento Gris	50	kg	\$ 486	\$ 24.300
Arena lavada de peña	0,2	m3	\$ 321.566	\$ 64.313
Agua	0,5	m3	\$ 2.210,00	\$ 1.105
Tierra Negra	0,5	m3	\$ 49.250,00	\$ 24.625
Total				\$ 256.443

Fuente: Construdata edición 203



Contador Luz				
<i>Item</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Unidad</i>	<i>Valor unitario</i>	<i>Subtotal</i>
Cuadrilla Electrica especializada	10	hr	\$ 66.530	\$ 665.300
Caja modever trifasica	1	un	\$ 135.000	\$ 135.000
Breaker riel	1	un	\$ 40.000	\$ 40.000
Boquillas de 1"	2	un	\$ 3.500	\$ 7.000
Tensor antifraude	4	un	\$ 5.500	\$ 22.000
Cable antifraude	10	m	\$ 14.500	\$ 145.000
Retiro acometida y medidor	1	un	\$ 186.547	\$ 186.547
Instalacion Medidor	1	un	\$ 29.407	\$ 29.407
Retiro de sellos	1	un	\$ 105.352	\$ 105.352
Sello	1	un	\$ 1.027	\$ 1.027
Instalacion de medidor	1	un	\$ 57.120	\$ 57.120
<i>Total</i>				\$ 1.393.753

Fuente: Construdata edición 203



15.7. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

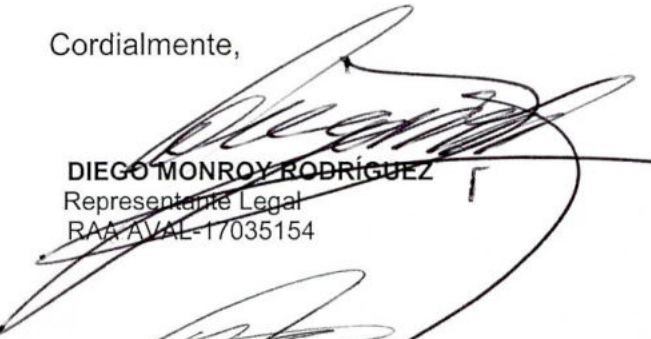
- Por solicitud del consorcio Ruta 40, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo.


II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 1.650.196	Cancelación de un medidor de energía y uno de acueducto
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE	\$ 1.650.196	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE	\$ 0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 1.650.196	
SON: UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE		
El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 22 de diciembre del 2022, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico,		

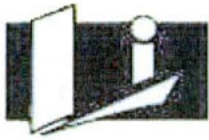
Bogotá, D.C., 22 de diciembre de 2022.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL- 1014242133


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
 Director de comité
 RAA AVAL-80095537



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-6-1065**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 22 de diciembre de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS
DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.
SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.
JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	VALOR
1	TCBG-6-1065	\$102.397.521

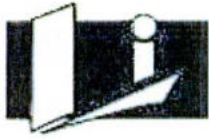
30

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-1065

COMITÉ DE AVALÚOS




DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN
Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

31