



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000066951

Bogotá D.C., 14 DIC 2023

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA MERCEDES
IBARRA (C.C.20.568.603)**

Predio denominado El Palmar Caicedonia (según título) Casalote El Palmar

Caicedonia (según FMI)

Vereda Yayata

Municipio de Silvania.

Departamento de Cundinamarca.

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016. Proyecto Vial denominado Ampliación Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá – Girardot.

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. **202350000062071** del 24 de noviembre de 2023. Predio **TCBG-6-299**.

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 24 de noviembre de 2023, expidió la Oferta Formal de Compra No. **202350000062071**, por medio de la

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000066951

cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado El Palmar Caicedonia (según título) Casalote El Palmar Caicedonia (según FMI), Vereda Yayata Jurisdicción del Municipio de Silvania, ubicada en el Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430001000000040379000000000** Matrícula Inmobiliaria No. **157-52374** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, dentro del cual se evidencia como titular de derecho real de dominio la Señora **MARIA MERCEDES IBARRA** quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía No. **20.568.603**.

Que el día 29 de noviembre de 2023, se envió la citación con radicado No. 2023500000062081, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S. citación que fue recibida en la dirección del predio el 07 de DIC 2023, y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, la citación con radicado No. 202350000062081, fue publicada en la página WEB de la ANI - VIA 40 EXPRESS, y en un lugar de acceso al público en las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la carrera 27 N°21-36 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, la cual fue fijada el 29 de noviembre y desfijada el 05 de diciembre de 2023, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

En virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de poder notificar a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** de la señora **MARIA MERCEDES IBARRA** quien en vida se identificó de cedula de ciudadanía C.C. 20.568.603, en consecuencia, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

Contra la indicada oferta de compra no procede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el día siguiente de la entrega de este aviso en el lugar de destino



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000066951

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] SANDRA NEGRETTE]



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000062071

Bogotá D.C., 24 NOV 2023

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA MERCEDES IBARRA
(C.C.20.568.603)**

Predio denominado El Palmar Caicedonia (según título) Casalote El Palmar Caicedonia (según FMI)

Vereda Yayata

Municipio de Silvania.

Departamento de Cundinamarca.

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016. Proyecto Vial denominado Ampliación Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá – Girardot.

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición del terreno junto con sus cultivos y especies, ubicada en las siguientes abscisas: Abscisa inicial K004+153,11 D – Abscisas Final: K004+159,97 D; localizado en la margen derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 6, del predio denominado El Palmar Caicedonia (según título) Casalote El Palmar Caicedonia (según FMI), Vereda Yayata Jurisdicción del Municipio de Silvania, ubicada en el Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430001000000040379000000000** Matrícula Inmobiliaria No. **157-52374** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-299**

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.

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. 20235000062071

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la Ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-6-299, de la cual se anexa copia; predio denominado El Palmar Caicedonia (según título) Casalote El Palmar Caicedonia (según FMI), Vereda Yayata Jurisdicción del Municipio de Silvania, ubicada en el Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430001000000040379000000000** Matrícula Inmobiliaria No. **157-52374** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área total requerida de **CIENTO NOVENTA Y TRES COMA NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (193,95 M²)**.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **28 de julio de 2023**, por la suma de: **CIENTO DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$118.263.874,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, Cultivos y especies, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,019395	\$ 1.109.980.000	\$ 21.527.674
TOTAL TERRENO				\$ 21.527.674
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m ²	74,91	\$ 1.231.700	\$ 92.266.647
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 92.266.647
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m ²	13,24	\$ 130.300	\$ 1.725.172
M2	ur	1,00	\$ 1.342.400	\$ 1.342.400
M3	m	1,90	\$ 581.800	\$ 1.105.420
M4	m	1,39	\$ 28.100	\$ 39.059
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 4.212.051
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Aguacate (D= 0,10 - 20 m)	un	1	\$ 40.894	\$ 40.894,00
Pastos Naturales	ni ²	105,8	\$ 270	\$ 28.566,00
Limon Tahiti (D= 0,10 - 0,20 m)	un	1	\$ 23.642	\$ 23.642,00
Limon Mandarino (D=0,10 - 0,20 m)	un	1	\$ 23.642	\$ 23.642,00
Jonote (D= 0,20 - 0,40 m)	un	1	\$ 140.758	\$ 140.758,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 257.502
TOTAL AVALUO				\$ 118.263.874

TOTAL, AVALUO: CIENTO DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$118.263.874).

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. 20235000062071

Adicionalmente, se reconoce la suma de **CINCO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 5.548.162,00)**, que corresponde al valor de daño emergente: 1.2. desmonte, embalaje, traslado y desponte de bienes muebles (\$3.776.338,00), 1.3 desconexión de servicios públicos (\$1.771.824,00) y 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:

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y desponte de bienes muebles	\$ 3.776.338	Traslado de bienes muebles
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 1.771.824	desconexión de energía eléctrica y agua potable
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	\$ 5.548.162	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependan del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
LUCRO CESANTE	\$ 0	
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 5.548.162	
CINCO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE		

At, D.C., 28 de julio de 2023.

Nos permitimos informarles 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

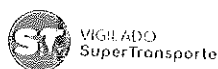
Concesionaria Vía 40 Express

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. 20235000062071

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, comunicarse al número telefónicos 3104519272 -3216990250 y/o a los correos electrónicos ediaz@consorcioruta40.com y predial@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.

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 voluntario que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto,

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. 20235000062071

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

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

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-299, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **28 de julio de 2023**, copia del plano predial del área total del terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Atentamente.

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE]

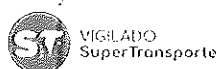
Concesionaria Vía 40 Express



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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



 Agencia Nacional de Infraestructura		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	UNIDAD FUNCIONAL	6
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	SECTOR O TRAMO	PUENTE RIO BLANCO - GRANADA
PREDIO No.	TCBG-6-299	MARGEN	Derecha
ABSC. INICIAL	K004+153,11	LONGITUD EFECTIVA	6,86
ABSC. FINAL	K004+159,97		


NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	<input type="text" value="MERCEDES IBARRA MARIA"/>	CEDULA	<input type="text" value="20.568.603"/>	MATRICULA INMOBILIARIA	<input type="text" value="157-52374"/>
		DIRECCION / EMAIL.	<input type="text" value="3219715880"/>	CEDULA CATASTRAL	<input type="text" value="2574300010000004037900000000"/>
		DIRECCION DEL PREDIO	<input type="text" value="CAICEDONIA"/>		

VEREDA/BARRIO:	YAYATA	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES	
MUNICIPIO:	SILVANIA		MIXTA		NORTE	7,00	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (MJ 1-2)
DPTO:	CUNDINAMARCA				SUR	14,52	MERCEDES IBARRA MARIA (MJ 7-9)
Predio requerido para:	TERCER CARRIL	TOPOGRAFIA	8-25% Ondulada	ORIENTE	5,78/12,88/2,77	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (MJ 2-3)/AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 3-6)/SANDRA MILENA DIAZ TAMAYO Y OTROS (MJ 6-7)	
				OCIDENTE	33,29	JAVIER CHAVES SORIANO Y OTROS (MJ 9-1)	

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN				
Pastos naturales	105,8		m2				
Aguacate (D = 0,10 - 0,20 m)	1		un				
Limón Tahití (D = 0,10 - 0,20 m)	1		un	1	C1: Construcción con nivelación y adecuación del terreno, de un piso con estructura de vigas y columnas en ferrocemento, cimentada en columnas en ferrocemento de (0.40m*0.30m*3.90m de altura) reforzada con muro de contención en ladrillo a la vista, estructura que soporta la base del piso, la cual es una plancha en placa de concreto, muros en ladrillo pañetados, estucados y pintados, tiene cubierta en teja de zinc soportada sobre estructura en vigas metálica y de madera. Cuenta con un local con piso en concreto esmaltado, el hall principal presenta baldosa en el piso (0,50m*0,50m), un baño sencillo con enchape en el piso (0,44m*0,44m) y en la ducha (0,23m*0,32m), presenta los servicios de sanitario, lavamanos y ducha con mobiliario sencillo, una cocina con un mesón sencillo (1,60m*0,64m*1,00 m de altura) en concreto y enchapado en baldosa (0,20m*0,20m), su piso presenta baldosa (0,23m*0,32), cuenta con 4 habitaciones en pisos en concreto esmaltado. La construcción cuenta con ventanas y puertas principales o externas en carpintería metálica. Por su parte, las puertas interiores presentan fabricación en madera. La cimentación de la construcción presenta un depósito de 2,10m*2,40m.	74,91	m2
Limón Mandarino (D = 0,10 - 0,20 m)	1		un				
Jonote (D = 0,20 - 0,40 m)	1		un				
					TOTAL AREA CONSTRUIDA	74,91	m2

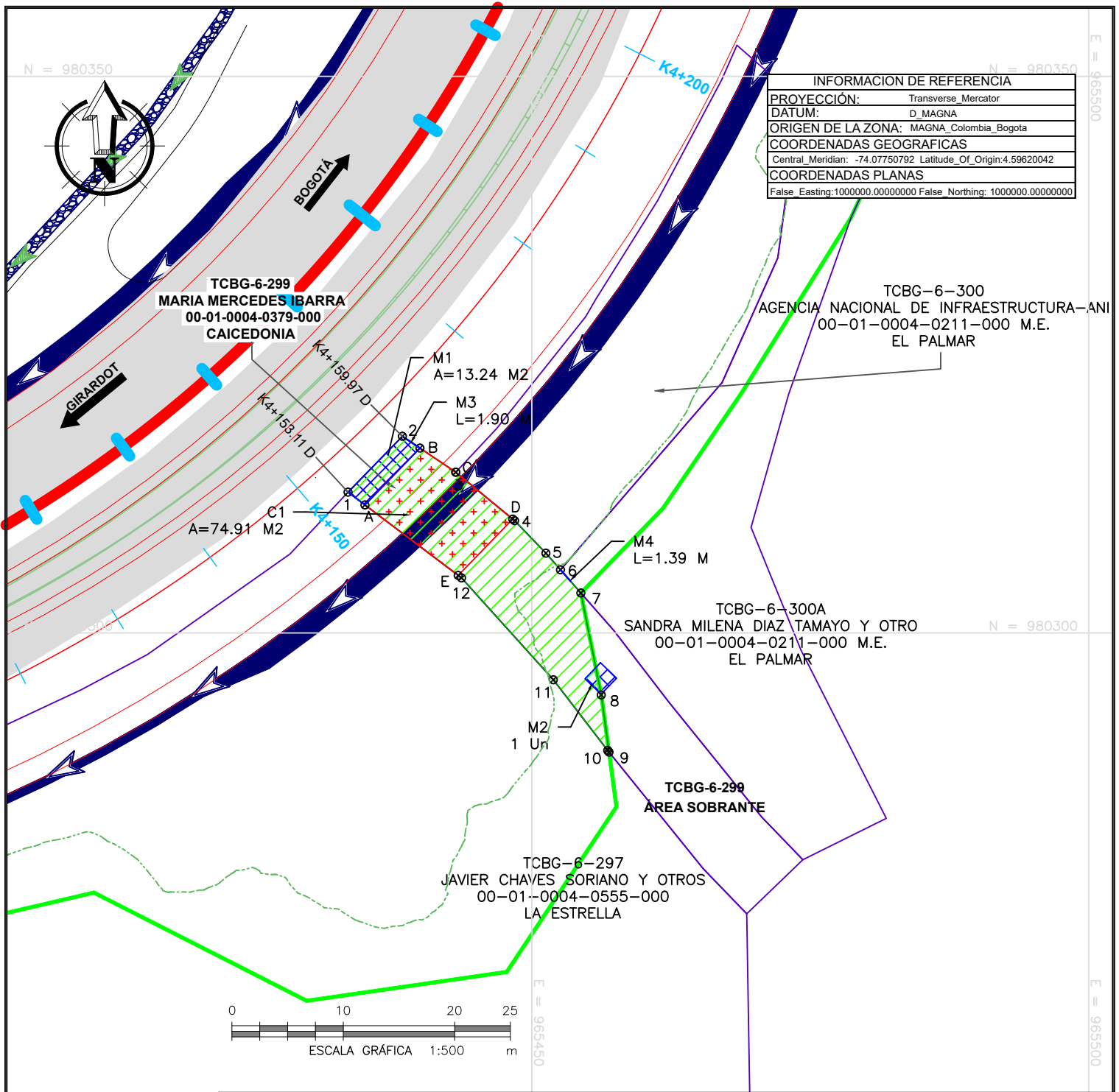
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	M1: Enramada con cubierta en teja de zinc soportada sobre columnas y vigas en madera y piso en concreto afinado.	13,24	m2
2	M2: Pozo séptico (2,00 x 2,00 m) de aproximadamente 3,00 m de profundidad, con muros en ladrillo tolete y cubierta en placa de concreto reforzado con malla electrosoldada de 0,10 m de espesor.	1,00	un
3	M3: Muros en bloque a la vista con mortero de altura 1,60 m.	1,90	m
4	M4: Cerca lateral en postes de madera espaciados cada 1.50m con 6 hilos de lumbre de púas.	1,39	m

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:	<input type="text" value="20/05/2023"/>
Elaboró: RAFAEL ANDRES PÉREZ VEGA M.P. 091036-0548956 CND	
Revisó y Aprobó: Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES M.P. 25222-327763 CND	

AREA TOTAL TERRENO	<input type="text" value="300,00"/> m ²
AREA REQUERIDA	<input type="text" value="193,95"/> m ²
AREA REMANENTE	<input type="text" value="0,00"/> m ²
AREA SOBRENTE	<input type="text" value="106,05"/> m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	<input type="text" value="193,95"/> m ²

OBSERVACIONES:
1. Aunque en la Escritura Pública No. 555 del 27 de mayo del 2013 de la Notaría Única del Círculo de Silvania se menciona el área del predio como 300 m ² , se evidencia que en este instrumento público no se tuvo en cuenta la aclaración realizada en la Escritura Pública No. 1978 del 1 de diciembre de 2011 de la Notaría Única de Silvania, donde el párrafo de la primera manifestación menciona que "se aclara el área real del predio CAICEDONIA, es de TRESCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS (308,00 m ²), de acuerdo al certificado catastral No. 00724746 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y multiplicadas las extensiones de siete metros (7,00 m) por cuarenta y cuatro (44,00 m) da un resultado de trescientos ocho metros cuadrados (308,00 m ²)". Por esta razón se toma como área total del predio lo establecido en el último título traslativo de dominio, correspondiente a la E.P. No. 555 del 27 de mayo del 2013 de la Notaría Única del Círculo de Silvania.
2. Se aclara que a pesar que en la Escritura Pública No. 555 del 27 de mayo del 2013 de la Notaría Única del Círculo de Silvania se describen los linderos con ciertas medidas y hace la mención de que la cabida y linderos de la venta se realizaron como cuerpo cierto, el lindero oriental y occidental difieren a la realidad física del predio, por lo que para la elaboración del presente insumo se trazan los linderos conforme a la identificación de la visita de campo.
3. La dirección es tomada del certificado catastral expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca el 20 de febrero del 2023.
4. De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo No. 22 del 2000 en el municipio de Silvania, se determina que el predio se encuentra en una clasificación del suelo rural y en la vereda Yayatá.


























INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transverse Mercator
DATUM:	D_MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central Meridian:	-74.07750792
Latitude Of Origin:	4.59620042
COORDENADAS PLANAS	
False Easting:	1000000.00000000
False Northing:	1000000.00000000

 Agencia Nacional de Infraestructura	PLANO PREDIAL GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
	CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-32582 CND</small>		CONVENCIONES		
INTERVENCIÓN: CONSORCIO: SEG-INCOPLAN CONCESIONARIO:		APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T. <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-32763 CND</small>		BORDE VIA PROYECTADA: AREA REQUERIDA: EJE VIA PROYECTADA: AREA CONSTRUIDA REQUERIDA: LINEA DE COMPRA: AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: CHAFLAN DE LLENO: AREA REMANENTE: CHAFLAN DE CORTE: LINDERO: EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA: POSTE: BORDE CICLO RUTA PROYECTADA: CERCAS: CAMINO O SENDERO: FUENTES HIDRICAS: VIA EXISTENTE: LINEA ALTA TENSIÓN:		
ELABORO: RAFAEL ANDRES PÉREZ VEGA <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 091036-054895 CND</small>		PROPIETARIO: MERCEDES IBARRA MARIA		FECHA ELAB.: 20/05/2023		
DIBUJO: RAFAEL ANDRES PÉREZ VEGA <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 091036-054895 CND</small>		CUADRO DE AREAS (M2)		UNIDAD FUNCIONAL: 6		
CONVENCIONES ESPECIFICAS ZONA DE PROTECCIÓN: SERVIDUMBRE:		AREA REQUERIDA: 193.95 M2	AREA TOTAL: 300.00 M2	AREA CONST: 74.91 M2	AREA SOBR: 106.05 M2	AREA REMAN: 0.00 M2
				ESCALA: 1:500	PLANO: 1 de 2	
						NUMERO PREDIAL NACIONAL: 25743000100000040379000000000 FICHA PREDIAL: TCBG-6-299

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	980312.65	965433.50	7.00
2	980317.66	965438.38	5.78
3	980314.44	965443.17	6.84
4	980310.09	965448.45	4.06
5	980307.17	965451.27	1.99
6	980305.67	965452.58	2.77
7	980303.59	965454.41	9.34
8	980294.43	965456.24	5.18
9	980289.30	965456.93	0.19
10	980289.44	965456.82	8.01
11	980295.80	965451.93	12.31
12	980304.94	965443.69	12.78
1	980312.65	965433.50	
AREA REQUERIDA (m2):			193.95

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	980311.50	965435.02	7.10
B	980316.60	965439.96	3.88
C	980314.44	965443.17	6.62
D	980310.23	965448.29	7.04
E	980305.17	965443.39	10.50
A	980311.50	965435.02	
AREA CONSTRUIDA (m2):			74.91

 Agencia Nacional de Infraestructura	PLANO PREDIAL GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
	CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-32582 CND</small>		CONVENCIONES BORDE VIA PROYECTADA  AREA REQUERIDA  EJE VIA PROYECTADA  AREA CONSTRUIDA REQUERIDA  LINEA DE COMPRA  AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS  CHAFLAN DE LLENO  AREA REMANENTE  CHAFLAN DE CORTE  LINDERO  EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA  BORDE CICLO RUTA PROYECTADA  CAMINO O SENDERO  FUENTES HIDRICAS  VIA EXISTENTE  LINEA ALTA TENSION 		
INTERVENIDORA: 	CONSORCIO: 	CONCESIONARIO: 	DISEÑO Y CONSTRUCCION: 			
ELABORO: RAFAEL ANDRES PÉREZ VEGA <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 091036-0548956 CND</small>		PROPIETARIO: MERCEDES IBARRA MARIA			UNIDAD FUNCIONAL: 6 PLANO: 2 de 2	
DIBUJO: RAFAEL ANDRES PÉREZ VEGA <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 091036-0548956 CND</small>		CUADRO DE AREAS (M2)		FECHA ELAB.: 20/05/2023 ESCALA: 1:500		
AREA REQUERIDA: 193.95 M2		AREA TOTAL: 300.00 M2		AREA CONST: 74.91 M2		
AREA SOBR: 106.05 M2		AREA REMAN: 0.00 M2		NUMERO PREDIAL NACIONAL: 25743000100000040379000000000 FICHA PREDIAL: TCBG-6-299		
CONVENCIONES ESPECIFICAS ZONA DE PROTECCIÓN  SERVIDUMBRE 						



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-299

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE TERRENO CON
CONSTRUCCIONES

DIRECCIÓN: CAICEDONIA

VEREDA/BARRIO: YAYATÁ

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., JULIO 28 DE 2023

Vn 18/Sept/23

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



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	2
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	6	
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR	6	
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE	6	
4.3.	TOPOGRAFÍA	6	
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	6	
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS	7	
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS	7	
4.7.	SERVICIOS COMUNALES	7	
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	7	
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	7	
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	8	
6.1.	UBICACIÓN	8	
6.2.	ÁREA DEL TERRENO	9	
6.3.	LINDEROS	9	
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	9	
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS	9	
6.6.	UNIDADES FISIográfICAS	9	



6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS	10
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	11
6.9.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES	11
6.10.	CULTIVOS ESPECIES.....	12
7.	MÉTODO DE AVALÚO.....	12
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....	13
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:	13
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	13
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA	13
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:.....	13
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.	ZONA DE PROTECCIÓN.....	16
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN	16
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	16
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	17
13.	CONSIDERACIONES GENERALES	18
14.	RESULTADOS 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 construcciones.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Silvania.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Yayatá.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Caicedonia.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K004+153,11 D y abscisa final K004+159,97 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Mixto (Comercial y Residencial).
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Silvania – Cundinamarca el predio se encuentra en suelo rural y su uso por norma es USO DE SUELO RURAL 13 (R-13).

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

4

Cedula. Catastral actual	25-743-00-01-00-00-0004-0379-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 308,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$ 1.177.000,00

Fuente: Certificado Catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 29 de junio de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 28 de julio de 2023.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio TCBG-6-299.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-6-299.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-52374



3. INFORMACIÓN JURÍDICA
3.1. PROPIETARIOS

Propietarios	Identificación	%
MARIA MERCEDES IBARRA	C.C. 20.568.603	100%

Observación (1): El titular derecho de dominio del predio objeto de estudio, la señora MERCEDES IBARRA MARIA (como se identificaba según Cédula de Ciudadanía) quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 20.586.603, quien se encuentra fallecida como lo acredita el Registro Civil de Defunción con Indicativo Serial 9042485 emitido por la Registraduría Nacional del Estado Civil de Fusagasugá, por consiguiente, su capacidad legal para contratar es Nula.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura Pública Nro. 555 del 27 de mayo de 2013 otorgada en la Notaría Única del Círculo de Silvania

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-52374.

3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 157-52374, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio NO recaen gravámenes y limitaciones de dominio, tales como hipotecas, medidas cautelares, servidumbres, etcétera.

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 Yayatá es donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra en un sector que delimita de la siguiente manera: al norte con la vereda Quebrada Honda; al oriente con la vereda centro; al sur con la vereda loma alta y al occidente con la vereda buena vista del municipio de Viotá del municipio de Cundinamarca¹.



- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre la vía y agricultura con vivienda campestre.
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía ondulada 8-25%.
- 4.4. 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.²

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

² Ibid.



4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQFf, y tiene las siguientes características ³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQFf	Templado húmedo	Rocas sedimentarias arenosas y limoarcillosas	Typic Hapludands, Lithic Udorthents	Profundo, con buen drenaje y de fertilidad media.	Baja a Media

4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera municipal del municipio de Silvania.

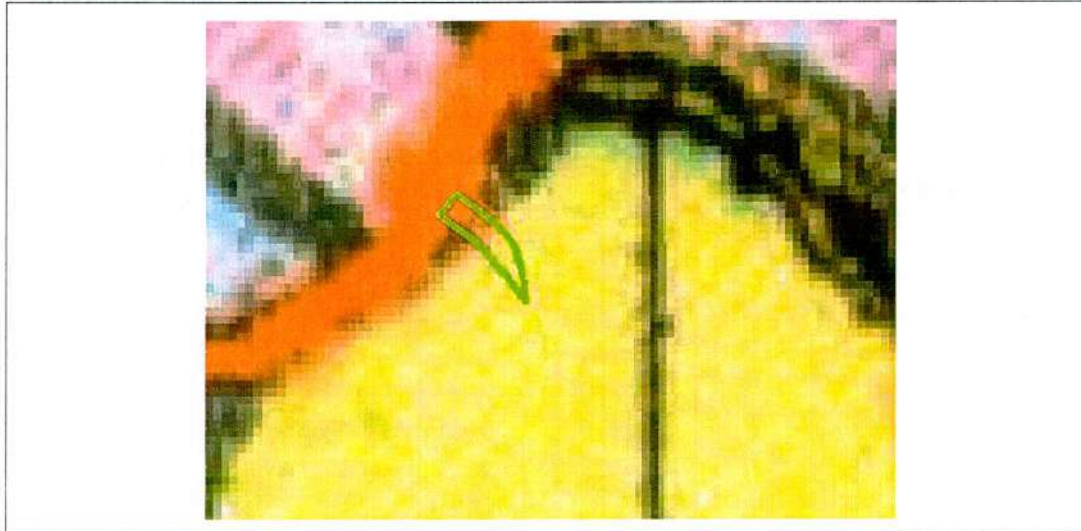
4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al noroeste del municipio, al norte de la cabecera municipal, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al sector se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales),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

7

5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Silvania- Cundinamarca, aprobado mediante el Acuerdo No. 022 del 29 de diciembre del 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO" y de acuerdo con el certificado de uso de suelo expedido por la secretaria de planeación municipal de Silvania la franja requerida está clasificada como suelo rural el cual tiene asignado el uso normativo USOS DE SUELO RURAL 13 (R-13) (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).

³ Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cundinamarca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994.



P.A2	PD,PR	R.S,Pe,Ve	M,Zi	13	3720,8591
		R.S,Pe,Us,M	Zi	14	6,1968
ED,P	A1,PR	R.S,Pe	M,Zi	15	8,1274
	A2,PR	R.S	M,Pe,Zi	16	368,2699
	A3,PR	R.S	M,Pe,Zi	18	1732,7447
	PR	R.S	AM,Pe,Zi	19	124,7586

8

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 1,71 Km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Sylvania-Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 28 de julio de 2023.



PREDIO TCBG-6-299

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	300,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	193,95 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	106,05 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	193,95 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-6-299.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	7,00 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (MJ 1-2)
SUR	14,52 m	MERCEDES IBARRA MARIA (MJ 7-9)
ORIENTE	5,78/12,88/2,77m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (MJ 2-3)/AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 3-6)/SANDRA MILENA DIAZ TAMAYO Y OTROS (MJ 6-7)
OCCIDENTE	33,29 m	JAVIER CHAVES SORIANO Y OTROS (MJ 9-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-299.

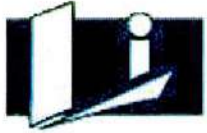
6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la carretera Nacional Girardot - Bogotá esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en cada sentido.

9

6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo cuenta con acometidas de servicios públicos básicos de energía y acueducto dentro del área requerida. (Ver observaciones ficha predial TCBG-6-299)

6.6. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área 193,95 m² Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con topografía ondulada (8-25%), su uso actual es mixto (Residencial y comercial), la norma de uso del suelo corresponde a USO DEL SUELO No. 13 (R-13).



6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal.

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción con nivelación y adecuación del terreno, de un piso con estructura de vigas y columnas en ferroconcreto, cimentada en columnas en ferroconcreto de (0.40m*0.30m*3.90m de altura) reforzada con muro de contención en ladrillo a la vista, estructura que soporta la base del piso, la cual es una plancha en placa de concreto, muros en ladrillo pañetados, estucados y pintados, tiene cubierta en teja de zinc soportada sobre estructura en vigas metálica y de madera. Cuenta con un local con piso en concreto esmaltado, el hall principal presenta baldosa en el piso (0,50m*0,50m), un baño sencillo con enchape en el piso (0,44m*0,44m) y en la ducha (0,23m*0,32m), presenta los servicios de sanitario, lavamanos y ducha con mobiliario sencillo, una cocina con un mesón sencillo (1,60m*0,64m*1,00 m de altura) en concreto y enchapado en baldosa (0,20m*0,20m), su piso presenta baldosa (0,23m*0,32), cuenta con 4 habitaciones en pisos en concreto esmaltado. La construcción cuenta con ventanas y puertas principales o externas en carpintería metálica. Por su parte, las puertas interiores presentan fabricación en madera. La cimentación de la construcción presenta un depósito de 2,10m*2,40m.	Residencial	74,91 m ²	15	Bueno	100

10



- 6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta construcciones principales.

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS
	C1
CIMENTACIÓN	Concreto
ESTRUCTURA	Vigas y columnas en ferroconcreto, reforzado con muro de contención en ladrillo.
ENTREPISO	No aplica.
FACHADA	Bloque pañetado y pintado.
CUBIERTA	Teja de zinc
CIELO RASO	No aplica
PISOS	Baldosa, y concreto esmaltado.
COCINA	Mesón en concreto y lavaplatos en acero inoxidable
BAÑOS	Mobiliario sencillo.
ACABADOS BAÑO	Pañetado, pintado y ducha en enchape.
ACABADOS MUROS	Pañetados y pintados
OTROS	No aplica.
VETUSTEZ	15
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

11

- 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 con cubierta en teja de zinc soportada sobre columnas y vigas en madera y piso en concreto afinado.	13,24	m ²	15	Bueno	30
M2: Pozo séptico (2,00 x 2,00 m) de aproximadamente 3,00 m de profundidad, con muros en ladrillo tolete y cubierta en placa de concreto reforzado con malla electrosoldada de 0,10 m de espesor.	1	un	15	Bueno	70
M3: Muros en bloque a la vista con mortero de altura 1,60 m.	1,90	m	15	Bueno	70
M4: Cerca lateral en postes de madera espaciados cada 1.50m con 6 hilos de alambre de púas.	1,39	m	15	Bueno	30



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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Aguacate (D=0,10 – 0,20 m)	1	un
Pastos Naturales	105,8	m ²
Limón Tahití (D=0,10 – 0,20 m)	1	un
Limón Mandarino (D=0,10 – 0,20 m)	1	un
Jonote (D=0,20 – 0,40 m)	1	un

Fuente: Ficha predial TCBG-6-299.

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 1468, 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.

12

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**

Para determinar el valor hectárea de terreno bajo el régimen normativo USO DEL SUELO RURAL No. 13 (R-13), se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO AGROPECUARIO								
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3023193197	Jhon	Silvania	Azafranal alto	Finca	\$ 290.000.000	0,3	80,00
2	https://www.facebook.com/marketplace/item/1006171160306151/	William Daniel López	Silvania	Yayatá	Finca	\$ 250.000.000	0,2057	100,00
3	3113204424	Israel Galindo	Silvania	Subia	Finca	\$ 180.000.000	0,147	65,00
4	3195280341	Eugenio Suarez Inmobiliaria	Silvania	Noruega Alta	Lote 10	\$ 150.000.000	0,1455	0,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO**Unidad Fisiográfica 1**

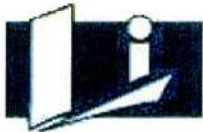
Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor por hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontraron cuatro ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

13

ESTUDIO DE MERCADO AGROPECUARIO												
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL
1	3023193197	Jhon	Silvania	Azafranal alto	Finca	\$ 290.000.000	\$ 284.200.000	0,3	\$ 779.333.333	80,00	\$ 630.000	\$ 50.400.000
2	https://www.facebook.com/marketplace/item/1006171160306151/	William Daniel López	Silvania	Yayatá	Finca	\$ 250.000.000	\$ 240.000.000	0,2057	\$ 826.446.261	100,00	\$ 700.000	\$ 70.000.000
3	3113204424	Israel Galindo	Silvania	Subia	Finca	\$ 180.000.000	\$ 172.800.000	0,147	\$ 857.142.857	65,00	\$ 720.000	\$ 46.800.000
4	3195280341	Eugenio Suarez Inmobiliaria	Silvania	Noruega Alta	Lote 10	\$ 150.000.000	\$ 135.000.000	0,1455	\$ 927.855.052	0,00		\$ -
MEDIA ARITMÉTICA					\$ 847.889.280,75							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					\$ 62.280.321,31	LÍMITE SUPERIOR	\$ 309.869.702,07					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					7,35%	LÍMITE INFERIOR	\$ 785.409.059,44					

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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



10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad Fisiográfica 1

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Azafranal alto	Finca	\$ 779.333.333
2	Yayatá	Finca	\$ 826.446.281
3	Subía	Finca	\$ 857.142.857
4	Noruega Alta	Lote 10	\$ 927.835.052
PROMEDIO			\$ 847.689.381
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			62.280.321
COEF DE VARIACIÓN			7,35%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 909.969.702
LÍMITE INFERIOR			\$ 785.409.059

Para determinar el valor de metro cuadrado de terreno en predios de áreas menores a 1.000 m²; al no encontrar ofertas representativas para dichas áreas, de conformidad con la técnicas valuatorias se tomó el valor agropecuario por metro cuadrado encontrados en la zona, adoptando el límite superior, teniendo en cuenta que las ofertas no son comparables con el predio objeto de avalúo, y se adicionó por unidad de terreno el valor de urbanismo correspondiente para el sector donde se encuentra el inmueble en estudio, de acuerdo con las condiciones urbanísticas con las que cuenta dicho sector, tales como redes, vías y otros, que fueron constatados en la visita de inspección realizada. De conformidad con el estudio de mercado realizado en la zona se determinó en \$20.000 por metro cuadrado de terreno.

14



ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	VALOR UNITARIO	CANT.	VALOR TOTAL
1	PRELIMINARES				
1.1	Cerramiento en malla verde H:2,10	ml	\$ 26,294.00	20	\$ 525,880.00
1.2	Campamento 9 m2	un	\$ 1,055,381.00	1	\$ 1,055,381.00
1.3	Baño móvil	un	\$ 205,000.00	1	\$ 205,000.00
1.4	Seguridad y señalización	ml	\$ 27,610.00	5	\$ 138,050.00
2	CIMENTACION Y VIAS				
2.1	Descapote	m2	\$ 7,722.00	2000	\$ 15,444,000.00
2.2	Excavación mecánica	m3	\$ 36,925.00	40	\$ 1,477,000.00
2.3	Perforación y conformación de vías	m2	\$ 12,800.00	100	\$ 1,280,000.00
2.4	Calzada en asfalto (Incluye Base y Subbase)	m2	\$ 115,750.00	100	\$ 11,575,000.00
3	REDES DE ACUEDUCTO				
3.1	Llano manual con material proveniente de la excavación. Incluye transporte interno, compactación manual y perforación	m3	\$ 33,530.00	35	\$ 1,173,550.00
3.2	Suministro, transporte e instalación de tubería PVC	m	\$ 15,842.00	35	\$ 554,470.00
3.3	Válvula 2" HF extremo liso	un	\$ 547,922.00	1	\$ 547,922.00
3.4	Excavación red principal entre 0 - 2,00 m	m3	\$ 67,000.00	35	\$ 2,345,000.00
3.5	Hidrante Londres 4" extremo liso	un	\$ 1,778,008.00	1	\$ 1,778,008.00
TOTAL					\$ 38,099,261.00

15

ANALISIS		
CONCEPTO	ITEM	VALOR TOTAL
COSTOS FINANCIEROS Y DE COMERCIALIZACION PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN	5%	\$ 1,904,963.05
VALOR TOTAL PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN, INCLUYE COSTOS FINANCIEROS Y DE COMERCIALIZACIÓN	N/A	\$ 40,004,224.05
VALOR TOTAL M2		\$ 20,000.00

Finalmente, y de conformidad con lo definido anteriormente, el valor por metro cuadrado de terreno para el área de terreno correspondiente a la U.F.1 es el siguiente:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Metro cuadrado M2	\$90.996
	URBANISMO	\$20.000
	Metro cuadrado M2	\$110.996
	Hectarea HA	\$1.109.960.000



10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca ubicada en Silvania en la Azafranal Alto con topografía ligeramente plana, con un área de 3000 m² cuenta con árboles frutales, una construcción de 80 m².

Oferta 2: Casa lote ubicada en la vereda Yayata Pomarrosa de Silvania, aproximadamente a 5 minutos del perímetro urbano, con un área total de terreno de 2.057 m² y un área construida de 100 m².

Oferta 3: Finca ubicada en Silvania con topografía plana, con un área de terreno de 1.470 m² y una casa de trabajadores de 65 m².

Oferta 4: Lote de terreno sobre la vía veredal que comunica con la vía Panamericana, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 1.455 m².

10.3. EJERCICIO RESIDUAL

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

16

10.4. SERVIDUMBRES

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

10.5. ZONA DE PROTECCIÓN

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y/O 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 207.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

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%	\$ 1.466.495,84	\$ 234.834,38	\$ 1.231.661,46	\$ 1.231.700,00



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

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	15	30	50,00%	2	39,10%	\$ 213.870,56	\$ 83.814,19	\$ 130.256,37	\$ 130.300,00
M2	15	70	21,43%	2	15,21%	\$ 1.583.122,61	\$ 240.747,49	\$ 1.342.375,12	\$ 1.342.400,00
M3	15	70	21,43%	2	15,21%	\$ 686.170,89	\$ 104.346,89	\$ 581.824,00	\$ 581.800,00
M4	15	30	50,00%	2	39,10%	\$ 48.195,01	\$ 18.060,26	\$ 29.134,75	\$ 29.100,00

**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Aguacate (D=0,10 – 0,20 m)	1	un	\$ 40.894
Pastos Naturales	105,8	m ²	\$ 270
Limón Tahití (D=0,10 – 0,20 m)	1	un	\$ 23.642
Limón Mandarino (D=0,10 – 0,20 m)	1	un	\$ 23.642
Jonote (D=0,20 – 0,40 m)	1	un	\$ 140.758

Nota: Se adopta el valor de la especie "Limón" como nombre común de la especie "Limón Tahití" y "Limón Mandarino"; se adopta el valor de la especie "Ceiba" como nombre común de la especie "Jonote".

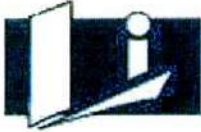
Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2023.



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre la vía Nacional Girardot-Bogotá, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida está 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 una topografía definida como ondulada (8-25%).
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- La franja objeto de avalúo no presenta zona de protección en el área de terreno requerida.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 de 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

18



14. RESULTADOS DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,019395	\$ 1.109.960.000	\$ 21.527.674
TOTAL TERRENO				\$ 21.527.674
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m ²	74,91	\$ 1.231.700	\$ 92.266.647
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 92.266.647
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m ²	13,24	\$ 130.300	\$ 1.725.172
M2	un	1,00	\$ 1.342.400	\$ 1.342.400
M3	m	1,90	\$ 581.800	\$ 1.105.420
M4	m	1,39	\$ 28.100	\$ 39.059
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 4.212.051
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Aguacate (D= 0,10 - 20 m)	un	1	\$ 40.894	\$ 40.894,00
Pastos Naturales	m ²	105,8	\$ 270	\$ 28.566,00
Limon Tahiti (D= 0,10 - 0,20 m)	un	1	\$ 23.642	\$ 23.642,00
Limon Mandarino (D=0,10 - 0,20 m)	un	1	\$ 23.642	\$ 23.642,00
Jonote (D= 0,20 - 0,40 m)	un	1	\$ 140.758	\$ 140.758,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 257.502
TOTAL AVALUO				\$ 118.263.874

19

TOTAL, AVALÚO: CIENTO DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$118.263.874).

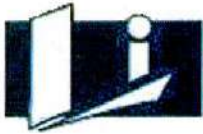
Bogotá, D.C., 28 de julio de 2023.

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537

Vn 18/sep/23



15. DOCUMENTOS ANEXOS
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



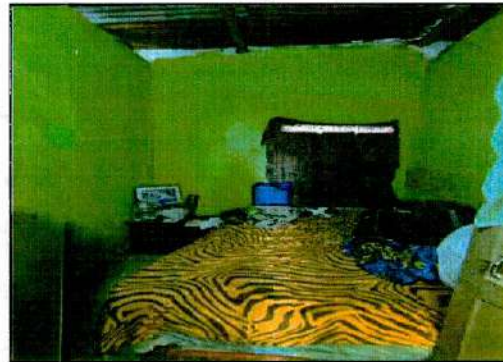
C1



C1



C1





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-299

C1



C1



C1

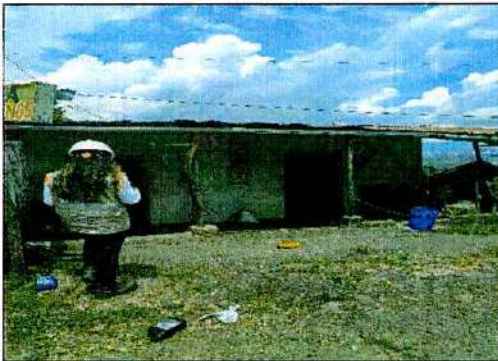


C1



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



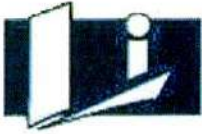
M2



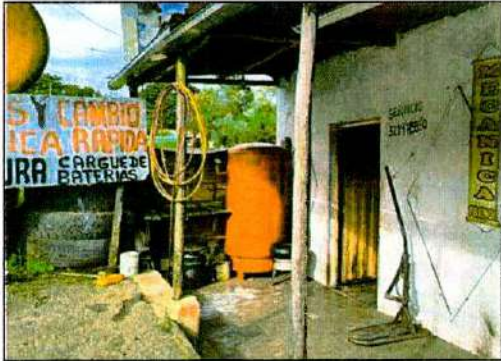
21

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



M3



M4



CULTIVOS Y/O ESPECIES

AGUACATE



LIMÓN TAHITÍ Y LIMÓN MANDARINO



JONOTE



PASTOS NATURALES





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



CADIC (CPE) CUB-141 (2002)

PLANEACIÓN MUNICIPAL



6-299

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA,
 CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio identificado con Número catastral 25-743-00-01-0004-0179-000 se encuentra en la zona rural del MUNICIPIO DE SILVANIA, cuenta con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 002 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial):

USO DE SUELO RURAL 13 (R-13):

USOS PRINCIPALES:

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.

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

USOS COMPATIBLES:

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

SUELOS PROTECTORES (PP): 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 agua y áreas en peligro potencial de erosión, así como en las clases agrícolas VII y VII. Estos bosques cubren los denominados suelos de protección y deben ser objeto de programas de protección y conservación de los mismos.

USOS CONDICIONADOS:

RECREACIÓN RURAL (R): Este uso permite que el medio y sus recursos pueden ser aprovechados con fines recreativos, de recreación y/o turismo ecológico que no dañan o depiman el patrimonio ambiental y cultural de las áreas donde es permitido, se permite actividad campestre diferente a vivienda.



Municipio Municipal de Silvania, Cundinamarca, (Categoría 10 No. 6-84 Parque Principal),
 Email: contacto@silvania-cundinamarca.gov.co,
 Web: http://www.silvania-cundinamarca.gov.co



PLANEACIÓN MUNICIPAL

Edificio	302
Ventana	1
Módulo	1

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

PECUARIOS (Pe): Este uso permite las explotaciones pecuarias (Galpones, mamareras y establos) y regulan el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental (estas exigencias contemplan principalmente ocupación máxima de predio y usos complementarios, barreras perimetrales y aislamientos forestales, manejo ambiental y zonas verdes).

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

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

USOS PROHIBIDOS:

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

INDUSTRIALES RURALES (Z): 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 agrícola, que cuenta 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 Silvaná 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 diez (10) días del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023).

GERMÁN ANTONIO BARRAGÁN PARDO
Jefe de Planeación Municipal

CORFELONJAS
Carrera 140 No. 100-100
Bogotá, D.C. - Teléfono: 6123378
www.corfelonjas.org.co

Alcaldía Municipal de Silvaná, Condoramarca, Dagonel 30 No. 6-54 Parque Principal,
e-mail: contabilidad@alcaldiacondoramarca.org.co,
Web: <http://www.silvanadecundoramarca.org.co>



15.3 PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,41-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
AGUACATE	\$ 40.894	\$ 163.574	\$ 327.149	\$ 408.936
LIMÓN	\$ 23.642	\$ 94.566	\$ 189.133	\$ 236.416
CEIBA	\$ 17.595	\$ 140.758	\$ 586.492	\$ 1.532.700

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 270

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

15.4 PRESUPUESTO TRASLADO

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
6-299									
TRASLADO	ITEM	Desglose del item	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del item
T1	Traslado de bienes muebles dentro del área requerida	Meno de obra	Hc	\$ 25.741,00	16,00	\$ 411.856,00	\$ 3.776.338,00	\$ 3.776.338,00	un
		Grúa manual para 1 ton.	d	\$ 40.412,00	8,00	\$ 323.296,00			
		Transporte		Global		\$ 3.000.000,00			
		Herramienta menor	%	10,00		\$ 41.185,50			
		Total costo directo				\$ 3.776.332,00			
		Total Construcción		un		1,00			

Fuente: Construdata 207.

15.5 PRESUPUESTO DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS

26

MEDIDOR ENERGÍA ELÉCTRICA				
Item	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Subtotal
Cuadrilla Electrica especializada	10	hr	\$ 78.471	\$ 784.710
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	\$ 14.934	\$ 149.340
Retiro acometida y medidor	1	un	\$ 213.521	\$ 213.521
Instalacion Medidor	1	un	\$ 29.983	\$ 29.983
Retiro de sellos	1	un	\$ 58.048	\$ 58.048
Sello	1	un	\$ 1.157	\$ 1.157
Instalacion de medidor	1	un	\$ 45.049	\$ 45.049
Total				\$ 1.485.808



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-299

MEDIDOR ACUEDUCTO RURAL				
Ítem	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Subtotal
Excavación Manual Zanja 0,60MX1,00M	1	m3	\$ 28.315	\$ 28.315
Mano de Obra BB	4	HC	\$ 30.348	\$ 121.392
Herramienta Menor	15		%	\$ 18.209
Cemento Gris	50	kg	\$ 630	\$ 31.500
Arena fina	0,2	m3	\$ 300.000	\$ 60.000
Agua	0,5	m3	\$ 3.950,00	\$ 1.975
Tierra Negra	0,5	m3	\$ 49.250,00	\$ 24.625
Total				\$ 286.016

Fuente: Construdata 207

27

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



15.4. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CONSIDERACIONES

- De conformidad con el instructivo para avalúos ANI expedido en el año 2022, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- Para efectos del presente avalúo comercial corporativo no se liquidará lucro cesante POR CONCEPTO DE PERDIDA DE UTILIDAD POR ACTIVIDAD ECONÓMICA Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, toda vez que la documentación suministrada por el Beneficiario al Concesionario no se considera como suficiente, debido a que no cumple con lo estipulado en el artículo 5 de la Resolución IGAC 898 de 2014 "Documentos contables de estados de pérdidas y ganancias, el balance general más reciente. Para quienes no estén obligados a llevar contabilidad, recibos de caja, consignaciones bancarias, facturas, entre otros (...)", de igual forma no se aportó contratos de arrendamiento sobre el inmueble afectado.

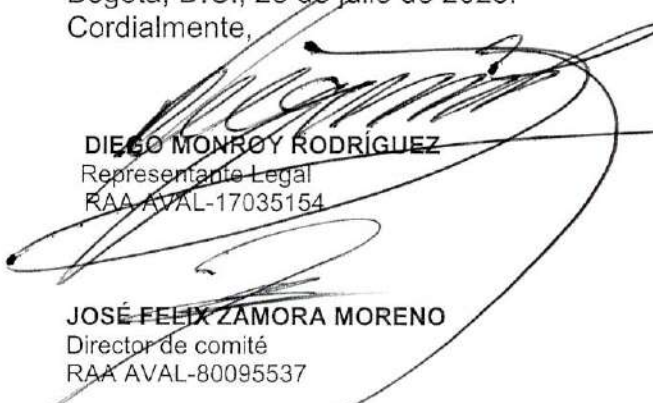
II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES


1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 3.776.338	Traslado de bienes muebles
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 1.771.824	desconexión de energía eléctrica y 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	\$ 5.548.162	
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	\$ 5.548.162	
CINCO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE		
<small>OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 28 de julio de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.</small>		

28

Bogotá, D.C., 28 de julio de 2023.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-1014242133


JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
 Director de comité
 RAA AVAL-80095537



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-299

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-6-299

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 28 de julio de 2023, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 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	Total, avalúo
1	TCBG-6-299	\$ 118.263.874

29

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodríguez, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de 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 esta 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.

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



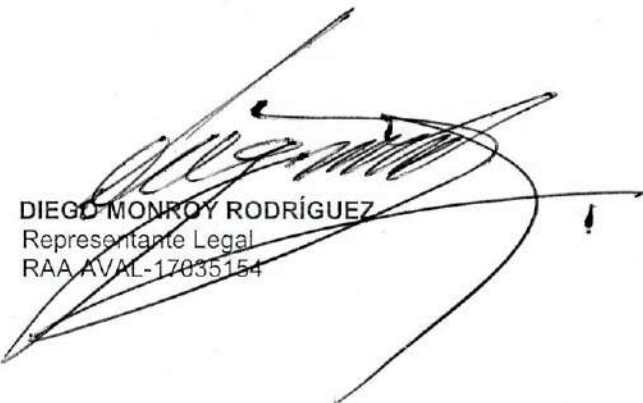
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-299

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 del comité
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

30

CAMS-OPM-CUS-141-2023

6-299.

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA -
CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio identificado con Número catastral **25-743-00-01-0004-0379-000** se encuentra en la zona rural, del MUNICIPIO DE SILVANIA, cuenta con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial):

USO DE SUELO RURAL 13 (R-13):

USOS PRINCIPALES:

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.

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

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.

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.

USOS CONDICIONADOS:

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.

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.

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

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

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

USOS PROHIBIDOS:

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

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 Silvania 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 diez (10) días del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023).


GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO
 Jefe de Planeación Municipal

GESTIÓN DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Proyecto: Jhenifer Mendez M – Apoyo planeación

Revisión técnica: Christian Ardila- Apoyo Cartografía

Copia archivo