



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000063711

Bogotá D.C., 30 NOV. 2023

Señores

ESPEDITO GONZALEZ CADENA C.C. 249.779
MIREYA GONZALEZ DURAN C.C. 20.927.418
VICTOR MANUEL GONZALEZ DURAN C.C. 19.087.631
ALENADRO GONZALEZ DURAN C.C. 19.385.949
ALFONSO GONZALEZ DURAN C.C. 19.115.807
AMPARO GONZALEZ DURAN C.C. 41.590.929
JOSE ANTONIO GONZALEZ DURAN C.C. 11.380.549
LUIS ALBERTO GONZALEZ DURAN C.C. 385.477
LUZ MARINA GONZALEZ DURAN C.C. 30.003.159
SORANGI PAOLA GONZALEZ ESCOBAR C.C. 40.343.073

Predio denominado SIN DIRECCION LA CUESTA DEL PLACER (Según FMI) -
LA CUESTA DEL PLACER (Según título)
Vereda Silvania (Según FMI)
Municipio de Silvania (Según FMI y Títulos)
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. **202350000052761** del 27 de octubre de 2023. Predio **TCBG-6-143**.

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.

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. 20235000063711

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 27 de octubre de 2023, expidió la Oferta Formal de Compra No. **20235000052761**, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado SIN DIRECCION LA CUESTA DEL PLACER (Según FMI); LA CUESTA DEL PLACER (Según título), Vereda Yayatá, Municipio de Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 257430001000000040558000000000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-75267 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores: **ESPEDITO GONZALEZ CADENA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **249.779**, **MIREYA GONZALEZ DURAN** identificada con cédula de ciudadanía No. **20.927.418**, **VICTOR MANUEL GONZALEZ DURAN**, identificado con cédula de ciudadanía No. **19.087.631**, **ALENADRO GONZALEZ DURAN** identificado con cédula de ciudadanía No. **19.385.949**; **ALFONSO GONZALEZ DURAN** identificado con cédula de ciudadanía No. **19.115.807**, **AMPARO GONZALEZ DURAN** identificada con cédula de ciudadanía No. **41.590.929**, **JOSE ANTONIO GONZALEZ DURAN** identificado con cédula de ciudadanía No. **11.380.549**, **LUIS ALBERTO GONZALEZ DURAN**, identificado con cédula de ciudadanía No. **385.477**, **LUZ MARINA GONZALEZ DURAN** identificada con cédula de ciudadanía No. **30.003.159** y **SORANGI PAOLA GONZALEZ ESCOBAR** identificada con cédula de ciudadanía No. **40.343.073**.

Que el día 20 de octubre de 2023, se envió la citación con radicado No. 20235000052771, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, citación que fue recibida en la dirección del predio el día 23 de octubre de 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. 20235000052771, 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 09 de noviembre y desfijada el 16 de noviembre de 2023, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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. 20235000063711

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] 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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-143

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE TERRENO

DIRECCIÓN: LA CUESTA DEL PLACER

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., JUNIO 30 DE 2023

Vn 11/septiembre/2023



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	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	9
6.1.	UBICACIÓN	9
6.2.	ÁREA DEL TERRENO	9
6.3.	LINDEROS	9
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	10
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS	10
6.6.	UNIDADES FISIográfICAS	10

2



6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS	10
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	10
6.9.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES	10
6.10.	CULTIVOS ESPECIES	10
7.	MÉTODO DE AVALÚO	11
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA	11
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	11
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	12
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA	12
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS	12
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	12
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	12
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	13
10.3.	EJERCICIO RESIDUAL	13
10.4.	SERVIDUMBRES	13
10.5.	ZONA DE PROTECCIÓN	13
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y/O ANEXOS CONSTRUCTIVOS ..	13
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN	13
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	13
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	14
13.	CONSIDERACIONES GENERALES	14
14.	RESULTADOS DE AVALÚO	15
15.	DOCUMENTOS ANEXOS	16



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
- 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:** La Cuesta del Placer.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:**
 - **Área Requerida 1:** Abscisa inicial K001+474,16 D y abscisa final K001+480,42 D.
 - **Área Requerida 2:** Abscisa inicial K001+488,35 D y abscisa final K001+493,08 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Lote.
- 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 10 (R-10).

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-743-00-01-00-00-0004-0558-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 3.183,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	273,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$ 112.361.000

Fuente: Certificado Catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 14 de junio de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 30 de junio de 2023.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio TCBG-6-143.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-6-143.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-75267.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA****3.1. PROPIETARIOS**

Propietarios	Identificación	%
ESPEDITO GONZALEZ CADENA	C.C. 249.779	50
MIREYA GONZALEZ DURAN	C.C. 20.927.418	Sin información
VICTOR MANUEL GONZALEZ DURAN	C.C. 19.087.631	
ALENADRO GONZALEZ DURAN	C.C. 19.385.949	
ALFONSO GONZALEZ DURAN	C.C. 19.115.807	
AMPARO GONZALEZ DURAN	C.C. 41.590.929	
JOSE ANTONIO GONZALEZ DURAN	C.C. 11.380.549	
LUIS ALBERTO GONZALEZ DURAN	C.C. 385.477	
LUZ MARINA GONZALEZ DURAN	C.C. 30.003.159	
SORANGI PAOLA GONZALEZ ESCOBAR	C.C. 40.343.073	

OBSERVACIÓN (1): El señor ESPEDITO GONZALEZ CADENA quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 249.779, se encuentra fallecido como lo acredita el Registro Civil de Defunción con Indicativo N°10322242 emitido por la Notaría 38 de Bogotá, quien cuenta con titularidad de derecho de dominio sobre el derecho de cuota el 50% del predio objeto de estudio, la señora MIREYA GONZALEZ DURAN quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 20.927.418, se encuentra fallecido como lo acredita el Registro Civil de Defunción con Indicativo No 06167754 emitido por la Registraduría de Silvania y el señor VICTOR MANUEL GONZALEZ DURAN quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 19.087.631, se encuentra fallecido como lo acredita el Registro Civil de Defunción con Indicativo N°09724027 emitido por la Notaría 71 de Bogotá, respectivamente, por consiguiente, su capacidad legal para contratar es Nula.

5

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 1677 del 06 de septiembre de 2011, otorgada en la Notaría Única de Silvania, aclarada en cuanto al área constituida mediante la Escritura Pública No. 1130 del 04 de octubre de 2013, otorgada en la Notaría Única de Silvania.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-75267.**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-75267, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio se encuentra libre de gravámenes, servidumbres, limitaciones al dominio.

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 plana 0-7%.

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	LITOLÓGIA	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 Sylvania.

- 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

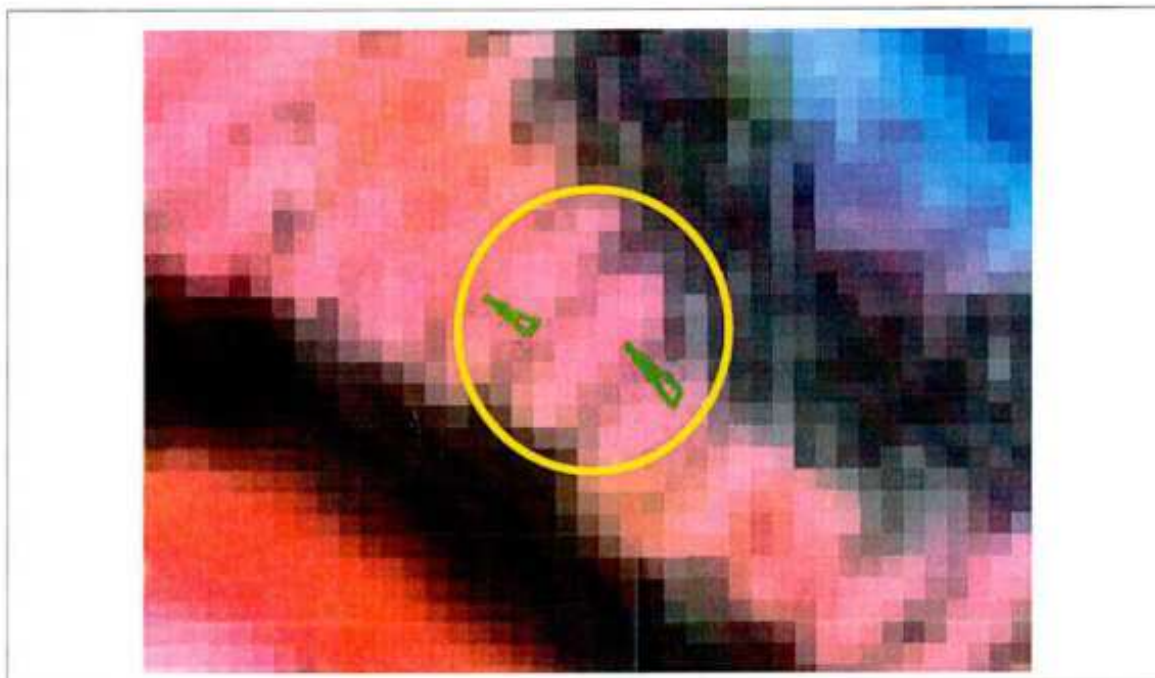
5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan Basico de Ordenamiento Territorial del municipio de Sylvania- 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 Sylvania la franja requerida está clasificada como suelo rural el cual tiene asignado el uso normativo USOS DE SUELO RURAL 10 (R-10) (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo). No obstante, de acuerdo

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.



con las observaciones generales de la ficha predial, el predio presenta una zona de protección en el área total requerida.



LEYENDA

PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	PROHIBIDO	UNIDAD/C	AREA/Ha
A1	P	PD,Pe,PR,S,R,M,Vc	Zi	2	26,1721
		PD,Pe,PR,S,R,Vc	M,Zi	1	1206,1240
	P,PD	PR,Pe,S,R,Vc	M,Zi	3	1436,7071
	P,PD,Pe	PR,S,R,Vc	M,Zi	4	146,2745
A1,PD	PR	P,Pe,S,R	M,Zi	5	609,9416
	PR,P	R,S,Pe	M,Zi	6	475,1601
A2,PD	PR	P,Pe,S,R	M,Zi	8	30,8205
A3,PD	PR	P,R,S	M,Pe,Zi	9	423,0520
		R,S	P,M,Pe,Zi	10	23,2232
P	A1	PD,Pe,PR,S,R,M,Vc	Zi	12	128,8210
		PD,Pe,PR,S,R,Vc	M,Zi	11	715,0533

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 0.5 Km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Silvania-Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 30 de junio de 2023.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	3.183,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	10,13 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	3.172,87 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	10,13 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-6-143.

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

Área Requerida 1: 5,91 m²
Abscisa Inicial: K001+474,16 D
Abscisa Final: K001+480,42 D

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	6,87 m	ESPEDITO GONZALEZ CADENA Y OTROS (MJ 2 - 3)
SUR	7,38 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 1 - 2)
ORIENTE	1,75 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 3 - 1)
OCCIDENTE	0,00 m	ESPEDITO GONZALEZ CADENA Y OTROS - LINDERO PUNTUAL (MJ 2)



Área Requerida 2: 4,22 m²
Abscisa Inicial: K001+488,35 D
Abscisa Final: K001+493,08 D

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	5,61 m	ESPEDITO GONZALEZ CADENA Y OTROS (MJ 5 - 7)
SUR	5,42 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 4 - 5)
ORIENTE	1,84 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 7 - 4)
OCCIDENTE	0,00 m	ESPEDITO GONZALEZ CADENA Y OTROS - LINDERO PUNTUAL (MJ 5)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-143.

- 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.
- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo no cuenta con acometidas de servicios públicos básicos dentro del área requerida. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG-6-143).
- 6.6. **UNIDADES FISIOGRAFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

10

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área 10,13 m² Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con topografía plana (0-7%), su uso actual es lote, la norma de uso del suelo corresponde a uso de suelo de ZONA DE PROTECCIÓN.

- 6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.9. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexos.
- 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
Guayabo en crecimiento	2,00	un
Pastos Naturales	8,13	m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-6-143.



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.

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.

11

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 DE SUELO DE PROTECCIÓN se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (HA)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3002557095	Angel Salinas	Sibatia	Santa Rosa	Fisco	\$ 285.000.000,00	1,000	80,00
2	3045325363	Grupo inmobiliaria	Guadalupe	Cerro del	Fisco	\$ 1.700.000.000,00	8,200	80,00
3	3243321456	Inmobiliaria	Sibatia	Saba	Fisco	\$ 810.000.000,00	2,500	8,00

**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 tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ITEM	TEL CONTACTO	VIA/FEDE	SECTOR/VEREDA	TIPO DE TERRENO	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR (M2/HA)		TERRENO			CONSTRUCCIÓN			VALORES		
						VALOR M2/HA	VALOR ADJUSTADO	AREA HA	VALOR HA	AREA HA	VALOR HA	VALOR TOTAL	AREA HA	VALOR HA	VALOR TOTAL	
1	302287198	Ayud. Sáenz	Subia	Santa Rita	Finca	\$ 380.000.000	\$ 236.000.000	1,000	\$ 194.000.000	30,000	\$ 732.000	\$ 44.000.000		\$ -	\$ -	
2	304222380	San Francisco	Carrión	Carrión	Finca	\$ 1.700.000.000	\$ 1.840.000.000	9,000	\$ 183.250.000	30,000	\$ 549.750	\$ 44.000.000		\$ -	\$ -	
3	324222140	San Juan	Subia	Subia	Finca	\$ 612.000.000	\$ 548.000.000	2,000	\$ 198.828.125	0,000	\$ -	\$ -	0,000	\$ -	\$ 40.000.000	
MEDIA ARITMETICA						\$ 183.357.343										
DEVIACION ESTANDAR						\$ 8.000.000										
COEFICIENTE DE VARIACION						4,16%										

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)**

12

Unidad Fisiográfica 1

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Santa Rita	Finca	\$ 194.200.000
2	Carrión	Finca	\$ 183.250.000
3	Subia	Finca	\$ 198.828.125
PROMEDIO			\$ 192.092.708
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			8.000.000
COEF DE VARIACIÓN			4,16%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 200.092.709
LÍMITE INFERIOR			\$ 184.092.708

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:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Hectárea Ha	\$200.092.700



10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda San Rita del municipio de Silvania, Cundinamarca, con una extensión de terreno de 10.000 metros cuadrados y cuenta con una construcción de 60 m² que consta de 4 habitaciones, sala comedor, cocina y baño, disponibilidad de servicios públicos, área con vegetación nativa para conservación.

Oferta 2: Finca ubicada en la vereda Carrizal del municipio de Granada, Cundinamarca, con una extensión de 80.000 metros cuadrados, cuenta con dos construcciones (casa principal y de administrador), quebrada propia.

Oferta 3: Finca ubicada en la vereda Subia del municipio de Silvania, Cundinamarca, con una extensión de 25.600 metros cuadrados, no cuenta con construcciones, nacimiento de agua propio y cultivo de aguacate en cosecha.

10.3. EJERCICIO RESIDUAL

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

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 presenta una zona de protección en el área de terreno requerida con área: 10,13 m² correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con topografía plana (0-7%), su uso actual es lote, la norma de uso del suelo corresponde a uso de suelo de ZONA DE PROTECCIÓN.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y/O ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales ni construcciones anexas.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales ni construcciones anexas.



**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
Guayabo en crecimiento	2,00	un	\$41.055
Pastos Naturales	8,13	m ²	\$255

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022.

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 plana (0-7%).
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- La franja objeto de avalúo presenta una zona de protección en el área de terreno requerida con área: 10,13 m² correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con topografía plana (0-7%), su uso actual es lote, la norma de uso del suelo corresponde a uso de suelo de ZONA DE PROTECCIÓN.
- 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.
- 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

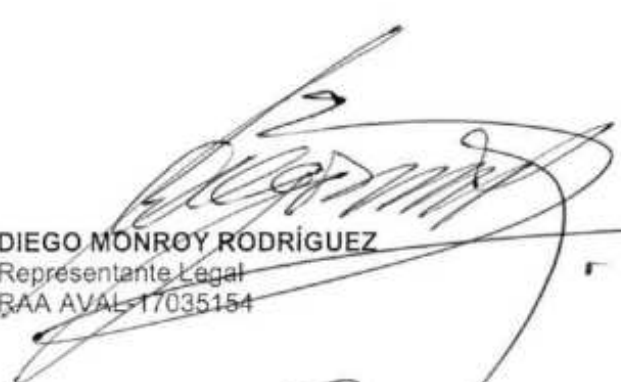


14. RESULTADOS DE AVALÚO


DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,001013	\$ 200.092.700	\$ 202.694
TOTAL TERRENO				\$ 202.694
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Guayabo en crecimiento	un	2,00	\$ 41.055	\$ 82.110
Pastos Naturales	m2	8,13	\$ 255	\$ 2.073
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 84.183
TOTAL AVALUO				\$ 286.877

TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$286.877,00).

Bogotá, D.C., 30 de junio 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

√n 11/septiembre/2023



15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1 ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



16

CULTIVOS / ESPECIES

GUAYABO



PASTOS NATURALES





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)
GUAYABO	\$ 10.264	\$ 41.055	\$ 82.110	\$ 102.638

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 255

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022.



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.
- 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	\$0	
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	\$0	
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	\$0	
SON CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: Se presenta el formulario de Avalúo Comercial elaborado el día 30 de junio de 2023, en cumplimiento del Contrato Ruta F3, mediante correo electrónico.		

19

Bogotá, D.C., 30 de junio 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

Vn 11 / septiembre / 2023



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-6-143**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 30 de junio 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° 681F2C7748-61-2017 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-6-143	\$ 286.877

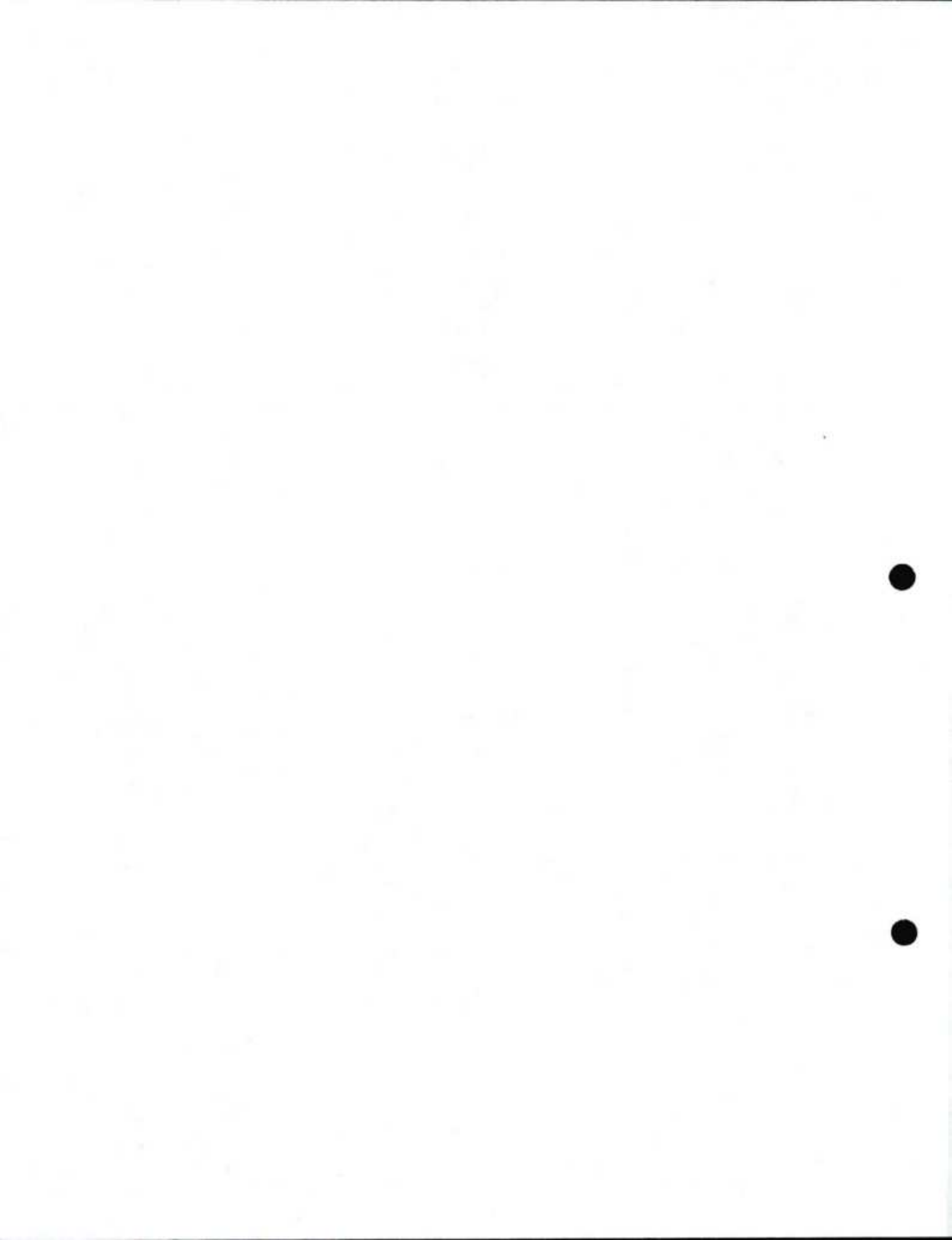
20

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.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-143

COMITÉ DE AVALÚOS




DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



SMITH YANINE LOPEZ 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

21



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA
BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-6-143

ANEXO FICHA PREDIAL: ABSCISAS

Eje de Abcisdado	Abcisa Inicial	Abcisa Final	Longitud Efectiva
Eje Principal - Margen Derecha	K001+474,16	K001+480,42	6,26
Eje Principal - Margen Derecha	K001+488,35	K001+493,08	4,73
Longitud Efectiva Total			10,99

REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	OBSERVACIONES
Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES M.P: 25222-327763 CND	 JOHN JAIRO MURCIA SANDOVAL M.P: 25222-314903 CND	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 28/04/2023	

**PROYECTO**AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA
BOGOTÁ - GIRARDOT**FICHA PREDIAL**

TCBG-6-143

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS**DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 1**

ÁREA REQUERIDA 1 5,91 m ² ABSCISA INICIAL K001+474,16 ABSCISA FINAL K001+480,42	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	ESPEDITO GONZALEZ CADENA Y OTROS (MJ 2 - 3)	6,87 m
	ORIENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 3 - 1)	1,75 m
	SUR:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 1 - 2)	7,38 m
	OCCIDENTE:	ESPEDITO GONZALEZ CADENA Y OTROS - LINDERO PUNTUAL (MJ 2)	0,00 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 2

ÁREA REQUERIDA 2 4,22 m ² ABSCISA INICIAL K001+488,35 ABSCISA FINAL K001+493,08	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	ESPEDITO GONZALEZ CADENA Y OTROS (MJ 5 - 7)	5,61 m
	ORIENTE:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 7 - 4)	1,84 m
	SUR:	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 4 - 5)	5,42 m
	OCCIDENTE:	ESPEDITO GONZALEZ CADENA Y OTROS - LINDERO PUNTUAL (MJ 5)	0,00 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 3

ÁREA REQUERIDA ABSCISA INICIAL ABSCISA FINAL	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:		
	ORIENTE:		
	SUR:		
	OCCIDENTE:		

REVISÓ Y APROBÓIng. NELSON RICARDO
CARVAJAL TORRES
M.P: 25222-327763 CND


FECHA:

ELABORÓ
JOHN JAIRO MURCIA SANDOVAL
M.P: 25222-314903 CND

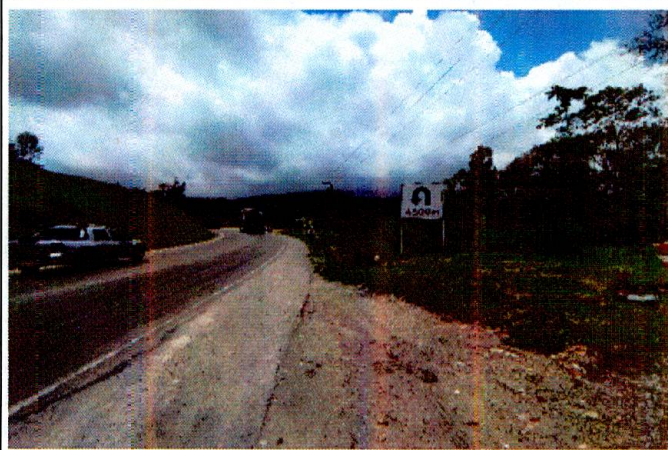
FECHA DE ELABORACIÓN:

28/04/2023

OBSERVACIONES

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0		
		REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 1 de 2

Fecha	28-04-2023
Predio	TCBG-6-143



VISTA FRONTAL DEL PREDIO E INICIO DE LA AFECTACIÓN.




VISTA DEL REQUERIMIENTO DEL ÁREA 1.



VISTA DEL REQUERIMIENTO DEL ÁREA 2.



VISTA DEL CUERPO HIDRICO Y LA OBRA ACTUAL DE DESCOLE.

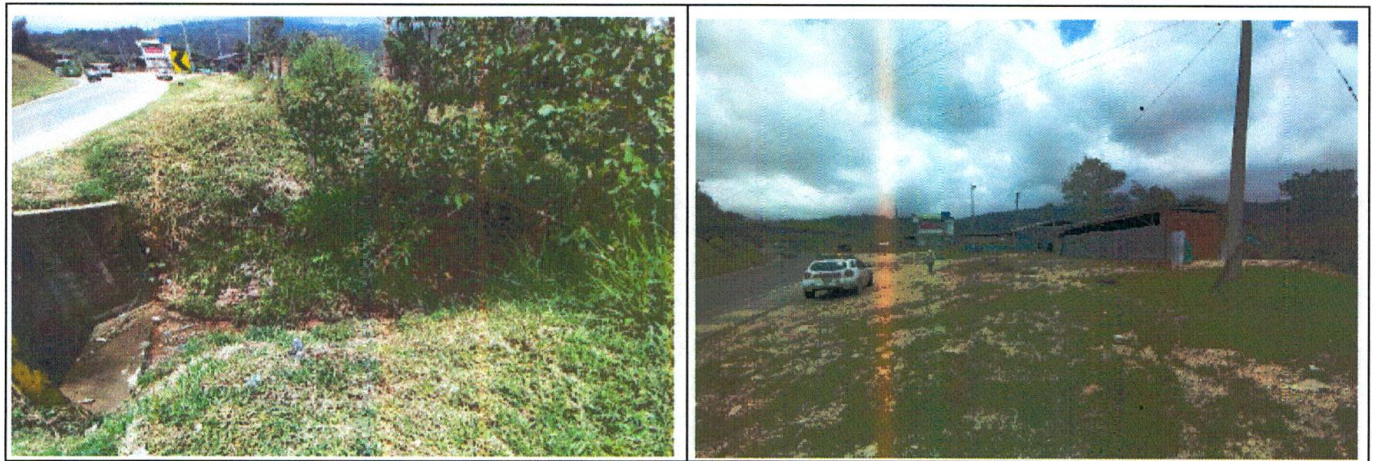
	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0		
		REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 2 de 2

Fecha	28-04-2023
Predio	TCBG-6-143



VISTA GENERAL DEL ÁREA REQUERIDA 1.

VISTA DE LOS GRUAYABOS EN CRECIMIENTO EN ÁREA REQUERIDA 2.



VISTA DEL CUERPO HIDRICO Y LA OBRA ACTUAL DE DESCOLE.

VISTA DE LAS CONSTRUCCIONES EN ÁREA SOBRANTE DEL PREDIO, NO AFECTADAS.

CAMS-OPM-CUS-474-2023

6-143
Alconce.

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio identificado con Número **25-743-00-01-0004-0558-000**, 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 10 (R-10):

USOS PRINCIPALES:

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.

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 COMPATIBLES:

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.

USOS PROHIBIDOS:

PASTOS (P): Son áreas de pastos naturales, pastos mejorados o artificiales de pastoreo y pastos mejorados 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.

MINERÍA (M): Este uso, en el municipio de Sylvania, 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.

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).

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 Sylvania es un uso condicionado y está sujeta a las exigencias que la autoridad ambiental y el municipio determinan.

Nota: "La presente no constituye licencia, ni permiso para construir, no otorga derechos, ni obligaciones, ni modifica derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas"

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los veinticuatro (24) días del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023).



GERMÁN 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

CAMS-OPM-CUS-280-2023

6-143.

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio con Número Catastral **25-743-00-01-0004-0558-000** 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 18 (R18):

USOS PRINCIPALES:

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.

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 COMPATIBLES:

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.

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.

USOS PROHIBIDOS:


MINERÍA (M): Este uso, en el municipio de Sylvania, 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.

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).

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 Sylvania es un uso condicionado y está sujeta a las exigencias que la autoridad ambiental y el municipio determinan.

Nota: “La presente no constituye licencia, ni permiso para construir, no otorga derechos, ni obligaciones, ni modifica derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas”


La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado el primero (01) de junio del año dos mil veintitrés (2023).


GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO
Jefe de Planeación Municipal

GESTIÓN DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Proyecto y Dígito: Jhenifer Méndez M – Apoyo Planeación 

Revisión técnica: Christian Ardila Velandia- Apoyo Cartografía 

Copia Archivo