

12 ABR 2024



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610017921

Bogotá D.C.,

12 ABR 2024

Señores:

CARLOS RENE CARDENAS CARRILLO (C.C. 12.541.477)
BERTHA DEL ROSARIO CHAVEZ SALAMNANCA (C.C. 39.667.537)
RAFAEL ANTONIO LADINO CASTRO (C.C. 7.224.669)
MANUEL SALVADOR GOMEZ ESTRADA (C.C. 70.065.850)
ANA MYRIAN QUEVEDO VARGAS (C.C. 51.551.783)
JULIO CESAR MENDOZA CAYETANO (C.E. 280.909)
BLANCA ALCIRA QUEVEDO VARGAS (C.C. 20.926.084)
MARIA LIGIA QUEVEDO VARGAS (C.C. 41.655.880)
ENRIQUE AVILA VARGAS (C.C. 386.411)
MARIA RUBIELA AVILA VARGAS (C.C. 20.926.733)
NELSON AVILA VARGAS (C.C. 3.170.981)
WILLIAM AVILA VARGAS (C.C. 3.170.850)
**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE HECTOR FIDEL AVILA
QUICAZAN (C.C. 19.090.062)**
**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSE DANIEL AVILA
QUICAZAN (C.C. 19.233.579)**
Predio denominado LA PALMA O LA PALMERA
Vereda Azafranal
Municipio de Silvania
Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 202450000005211 del 13 de febrero de 2024. Predio TCBG-6-435.



12 ABR 2024

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610017921

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 13 del mes de febrero de 2024 expidió la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 20245000005211 por medio de la cual se dispone la adquisición de un Predio denominado Predio denominado LA PALMA O LA PALMERA Vereda Azafranal, Municipio de Sylvania (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas inicial: K007+108,50 - Abscisa Final: K007+144,52; localizado en el margen derecha, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 157-12623 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No. 25-743-00-01-00-00-0002-1019-0-00-00-0000, cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE HECTOR FIDEL AVILA QUICAZAN (C.C. 19.090.062), HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSE DANIEL AVILA QUICAZAN (C.C. 19.233.579) y EL SEÑOR RAFAEL ANTONIO LADINC CASTRO (C.C. 7.224.669), en calidad de titulares inscritos.

Que el día 14 de febrero del año 2024, se envió al predio la citación con radicado No. 202450000005231, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la ventanilla externa, la cual certifiqué que el documento fue entregado en su lugar de destino el día 21 de febrero de 2024, así mismo la citación erunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del 12 de marzo de 2024 hasta su fecha de desfijación el día 18 de marzo de 2024, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR HECTOR FIDEL AVILA QUICAZAN (C.C. 19.090.062), HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR JOSE DANIEL AVILA QUICAZAN (C.C. 19.233.579) y EL SEÑOR RAFAEL**



12 ABR 2024

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610017921

ANTONIO LADINO CASTRO (C.C. 7.224.669),; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

Contra a 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

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 |



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000005231

Bogotá D.C., 13 FEB 2024

Señores:

CARLOS RENE CARDENAS CARRILLO (C.C. 12.541.477)
BERTHA DEL ROSARIO CHAVEZ SALAMNANCA (C.C. 39.667.537)
RAFAEL ANTONIO LADINO CASTRO (C.C. 7.224.669)
MANUEL SALVADOR GOMEZ ESTRADA (C.C. 70.065.860)
ANA MYRIAN QUEVEDO VARGAS (C.C. 51.551.783)
JULIO CESAR MENDOZA CAYETANO (C.E. 280.909)
BLANCA ALCIRA QUEVEDO VARGAS (C.C. 20.926.084)
MARIA LIGIA QUEVEDO VARGAS (C.C. 41.655.880)
ENRIQUE AVILA VARGAS (C.C. 386.411)
MARIA RUBIELA AVILA VARGAS (C.C. 20.926.733)
NELSON AVILA VARGAS (C.C. 3.170.981)
WILLIAM AVILA VARGAS (C.C. 3.170.850)
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE HECTOR FIDEL AVILA
QUICAZAN (C.C. 19.090.062)
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSE DANIEL AVILA
QUICAZAN (C.C. 19.233.579)

Predio denominado LA PALMA O LA PALMERA
Vereda Azafranal
Municipio de Silvania
Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio de Citación para Notificación de la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 20245000005211. Predio TCBG-6-435.

Respetados señores:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos presentarse personalmente, o por medio de apoderado, en las Oficinas ubicadas en la carrera 27 N° 21-36 Consorcio Vial Ruta 40, en la ciudad de Fusagasugá, de lunes a viernes en horario de 7:30 am a 5:30 pm, con el fin de

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. 202450000005231

notificarle personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No. 202450000005211 por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio LA PALMA O LA PALMERA, ubicado en la Vereda AZAFRANAL, jurisdicción del municipio de SILVANIA, departamento de CUNDINAMARCA, identificado con la Cédula Catastral No. 25-743-00-01-00-00-0002-1019-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-12623 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. 7086-8-435.

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

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

Por último, nos permitimos indicarle que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar a los números telefónicos al número telefónico 3103830171 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y yoryaburgos@gmail.com, donde se le explicará el procedimiento a seguir.

Enrique Avila V.
Betha Chauis Sulamca 39667537

Atentamente,

William Aciles Vargas

Julio CESAR. 3170 830

MEDROR. 13 febrero 2024

~~Handwritten signature and scribbles~~

APAZIEN JULIO V.
20'926 733

Ana Bryon Echeverde
51551783 Bogotá
8 marzo. 2024.

13. febrero 2024.

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

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Handwritten signature of René Cardenas
René Cardenas

Blanca Mora Osvelo V.
20 926 084
13. 02 24.

Proyectó: CR40.
Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE

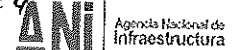
Handwritten signature of Hevia Jipa Chumbi
Hevia Jipa Chumbi
41651.850

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

Handwritten signature of Manuel Gomez
Manuel Gomez



VIGILADO
Super Transporte



Agencia Nacional de
Infraestructura



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000005211

Bogotá D.C., **13 FEB 2024**

Señores:

- ✓ CARLOS RENE CARDENAS CARRILLO (C.C. 12.541.477)
 - ✓ BERTHA DEL ROSARIO CHAVEZ SALAMNANCA (C.C. 39.667.537)
 - ✓ RAFAEL ANTONIO LADINO CASTRO (C.C. 7.224.669)
 - ✓ MANUEL SALVADOR GOMEZ ESTRADA (C.C. 70.065.850)
 - ✓ ANA MYRIAN QUEVEDO VARGAS (C.C. 51.551.783)
 - ✓ JULIO CESAR MENDOZA CAYETANO (C.E. 280.909)
 - ✓ BLANCA ALCIRA QUEVEDO VARGAS (C.C. 20.926.084)
 - ✓ MARIA LIGIA QUEVEDO VARGAS (C.C. 41.655.880)
 - ✓ ENRIQUE AVILA VARGAS (C.C. 386.411)
 - ✓ MARIA RUBIELA AVILA VARGAS (C.C. 20.926.733)
 - ✓ NELSON AVILA VARGAS (C.C. 3.170.981)
 - ✓ WILLIAM AVILA VARGAS (C.C. 3.170.850)
- ✓ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE HECTOR FIDEL AVILA QUICAZAN (C.C. 19.090.062)
✓ HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSE DANIEL AVILA QUICAZAN (C.C. 19.233.579)
- Predio denominado LA PALMA O LA PALMERA
Vereda Azafranal
Municipio de Silvania
Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta la **ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas, área requerida 1 Abscisa inicial: K006+964,88 – Abscisa Final: K006+985,45; localizado en el margen izquierda, área requerida 2 Abscisa inicial: K006+989,33 – Abscisa Final: K007+047,99; localizado en el margen izquierda, área requerida 3 Abscisa inicial: K007+108,50 – Abscisa Final: K007+144,52; localizado en el margen derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL**

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

[Handwritten signature]



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000005211

– DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado LA PALMA O LA PALMERA, Vereda Azafranal, Municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-743-00-01-00-00-0002-1019-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-12623 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. TCBG-6-435.

Respetados señores:

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

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

El día 15 de febrero de 2021 se realizó la notificación de la Oferta Formal de Compra N° 20205000033091 de fecha 18 de enero de 2021, emitida por el Concesionario, registrada en la anotación N° 059 del folio de matrícula Inmobiliaria N° 157-12623 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; no obstante, se hizo necesario realizar una revisión y ajuste, así las cosas, el Concesionario determinó la necesidad de emitir la presente aclaración a la Oferta Formal de Compra a los titulares de derecho real de dominio.

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-6-435, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LA PALMA O LA PALMERA Vereda Azafranal, Municipio de Silvania (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-743-00-01-00-00-0002-1019-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-12623 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de FUSAGASUGA. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **DOS MIL CUARENTA Y CUATRO COMA DIECIOCHO METROS CUADRADOS (2044,18 M²)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202450000005211

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C., el 28 de SEPTIEMBRE de 2023, por la suma de: **DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$265.509.648,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,001362	\$ 418.563.000	\$ 570.093
TERRENO U.F.2	Ha	0,005444	\$ 388.648.000	\$ 2.121.244
TERRENO U.F.3	Ha	0,197812	\$ 182.092.000	\$ 37.059.884
TOTAL TERRENO				\$ 40.651.011
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	7,67	\$ 418.000	\$ 3.164.260
C2	m2	0,06	\$ 340.000	\$ 3.431.020
C3	m2	176,82	\$ 917.000	\$ 162.143.940
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 168.789.220
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	un	1	\$ 2.117.300	\$ 2.117.300
M2	m2	2,00	\$ 287.300	\$ 588.697
M3	m2	4,04	\$ 380.000	\$ 3.374.784
M4	m2	7,55	\$ 125.700	\$ 949.035
M5	m2	1,55	\$ 97.500	\$ 151.125
M6	m	7	\$ 150.800	\$ 1.065.600
M7	m2	57,06	\$ 229.900	\$ 13.116.094
M8	un	1	\$ 4.524.200	\$ 4.524.200
M9	m2	2,67	\$ 247.400	\$ 6775.818
M10	m2	60,63	\$ 372.700	\$ 22.506.801
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 64.221.414
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Palma Boba (D= 0,10 m - 0,20 m)	Un	2,00	\$ 53.283	\$ 106.566
Poinarosa (D= 0,10 m - 0,20 m)	Un	1,00	\$ 4.248	\$ 4.248
Zurumbo (D= 0,10 m - 0,20 m)	Un	2,00	\$ 5.019	\$ 10.038
Jirapan (D= 0,10 m - 0,20 m)	Un	1,00	\$ 31.309	\$ 31.309
Carota (D= 0,10 m - 0,20 m)	Un	1,00	\$ 18.530	\$ 18.530
Carapita (D= 0,20 m - 0,40 m)	Un	1,00	\$ 63.896	\$ 63.896
Halo Blanco (D= 0,20 m - 0,40 m)	Un	3,00	\$ 40.140	\$ 120.447
Jirapan (D= 0,20 m - 0,40 m)	Un	1,00	\$ 126.237	\$ 126.237
Quina Churimo (D= 0,20 m - 0,40 m)	Un	1,00	\$ 33.080	\$ 33.080
Carbanero (D= 0,20 m - 0,40 m)	Un	1,00	\$ 74.120	\$ 74.120
Manregada (D= 0,10 m - 0,20 m)	Un	1,00	\$ 10.862	\$ 10.862
Tubo (D= 0,10 m - 0,20 m)	Un	1,00	\$ 0.409	\$ 0.409
Hueso (D= 0,40 m - 0,60 m)	Un	1,00	\$ 66.899	\$ 66.899
Arayán (D= 0,20 m - 0,40 m)	Un	1,00	\$ 74.120	\$ 74.120
Yaruma (D= 0,10 m - 0,20 m)	Un	4,00	\$ 4.248	\$ 16.992
Guama Macheta (D= 0,20 m - 0,40 m)	Un	1,00	\$ 33.080	\$ 33.080
Glacía Fruto (D= 0,10 m - 0,20 m)	Un	1,00	\$ 15.974	\$ 15.974
Gauche Sabanero (D= 0,10 m - 0,20 m)	Un	1,00	\$ 5.019	\$ 5.019
Cipino (D= 0,20 m - 0,40 m)	Un	1,00	\$ 115.013	\$ 115.013
Quina Churimo (D= 0,40 m - 0,60 m)	Un	1,00	\$ 141.584	\$ 141.584
Yarumo (D= 0,20 m - 0,40 m)	Un	1,00	\$ 33.080	\$ 33.080
Palma Botella (D= 0,15 m - 0,20 m)	Un	1,00	\$ 85.032	\$ 85.032
Papayuela (D= 0,20 m - 0,40 m)	Un	1,00	\$ 63.896	\$ 63.896
Guacimo (D= 0,20 m - 0,40 m)	Un	1,00	\$ 43.499	\$ 43.499
Agustre del Japon (0,10 m - 0,20 m)	un	1,00	\$ 10.939	\$ 10.939
Pastos Naturales	m2	1901,62	\$ 270	\$ 513.432
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 1.848.003
TOTAL AVALUO				\$ 265.509.648

CRVENTO

Adicionalmente, se reconoce la suma de **UN MILLON SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 1.786.356,00)**, que corresponde al valor de daño emergente Y lucro cesante en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por

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



VIGILADO
Super Transporte



Agencia Nacional de
Infraestructura



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202450000005211

será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurrieron treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

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

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existente las siguientes limitaciones, medidas cautelares y/o gravámenes, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-12623 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá

- **HIPOTECA DERECHOS DE CUOTA**, constituida mediante la Escritura Pública No. 1031 del 01 de octubre de 2007 otorgada en la Notaría Única de Sibatobá, debidamente registrado en la anotación No. 050 del folio de matrícula inmobiliaria.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202450000005211

- **OFERTA DE COPRA EN BIEN RURAL**, mediante Oficio 3055 del 17 de febrero de 2021 proferido por la Agencia Nacional de Infraestructura, debidamente registrado en la anotación No. 059 del folio de matrícula inmobiliaria.

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-6-296, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.**, el 28 de SEPTIEMBRE de 2023, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Atentamente.

Para Arroyo BAPTISTE
51551783 Bogotá
9 de febrero 2024.

William Avila Nys

3170 850

13-Febrero 2024

Rubielys Jans V.

201426 783

13-Febrero-2024

Blanca Alicia Oviedo v.

20.926 084.

13.02.24.

Hecia Luján Sureda

41611.880 Btu

13-02-24

DIEGO ARROYO BAPTISTE
Representante Legal Suplente
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**

Rafael Cardenas
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Copia de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación de Uso de Suelo expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Sylvania
Proyecto: CR40.
Revisó: EM
[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |




Enrique Avila V.
CE386 411 Sylvania
Betha Elena S.
39667537

Julio CESAR MENDOZA CRISTIANO

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

VIA SUMAPAZ
SuperTransito

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-6-435		MARGEN	Izq-Der				
ABSC. INICIAL	VER ANEXO ABSICISAS		LONGITUD EFECTIVA	115,25				
ABSC. FINAL	VER ANEXO ABSICISAS							
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			CEDULA	19.233.579				
JOSE DANIEL AVILA QUICAZAN Y OTROS			DIRECCION / EMAIL	312 4239929				
			DIRECCION DEL PREDIO	LA PALMA O LA PALMERA				
			MATRICULA INMOBILIARIA	157-12623				
			CEDULA CATASTRAL	2574300010000002101900000000				
VEREDA/BARRIO:	AZAFRANAL	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES		
MUNICIPIO:	SILVANIA			NORTE		VER ANEXO LINDEROS		
DPTO:	CUNDINAMARCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	MIXTA	SUR		VER ANEXO LINDEROS		
Predio requerido para:	CONSTRUCCION	TOPOGRAFIA	Mixta	ORIENTE		VER ANEXO LINDEROS		
				OCCIDENTE		VER ANEXO LINDEROS		
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES			CANTIDAD	UNID	
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
Palma Boba (D= 0.10m - 0.20 m)	2		Un	1	M1: Tanque construido en bloque de 2.00 m x 1.80 m x 2.20 m de alto aproximadamente, soportado por cuatro columnas en bloque de 0.50 x 0.50 m x 1.80 m de altura aproximadamente y placa en concreto sobre columnas.	1	Un	
Pomarosa (D= 0.10 m - 0.20 m)	1		Un	2	M2: Enramada con estructura en postes de madera, piso en piedra cortada y tierra, cubierta en teja de zinc soportada por cercha de madera.	2,09	m ²	
Zurrumbo (D= 0.10 m - 0.20 m)	2		Un	3	M3: Zona dura sobre relleno de 0.60 m aproximadamente de espesor, en concreto y tierra, cuenta con dos columnas de ferrocemento ancladas a esta.	8,64	m ²	
Urapan (D= 0.10 m - 0.20 m)	1		Un	4	M4: Enramada con estructura en postes de madera, cerramiento parcial en polsombra y plástico, piso en tierra y cubierta en teja de zinc sobre cercha de madera.	7,55	m ²	
Cajeto (D= 0.10 m - 0.20 m)	1		Un	5	M5: Cerramiento con estructura en postes de madera con polsombra negra, piso en tierra y sin cubierta, funciona como baño.	1,55	m ²	
Sarapiño (D= 0.20 m - 0.40 m)	1		Un	TOTAL AREA CONSTRUIDA			194,35	m ²
Baño Blanco (D= 0.20 m - 0.40 m)	3		Un	Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?				No
Urapan (D= 0.20 m - 0.40 m)	1		Un	Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?				No
Guamo Churimo (D= 0.20 m - 0.40 m)	1		Un	Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?				No
Carbonero (D= 0.20 m - 0.40 m)	1		Un	Aplica informe de análisis de Área Remanente?				No
Sangregado (D= 0.10 m - 0.20 m)	1		Un	De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?				N/A
Tuno (D= 0.10 m - 0.20 m)	1		Un					
Hueso (D= 0.40 m - 0.60 m)	1		Un					
Arrayan (D= 0.20 m - 0.40 m)	1		Un					
Yarumo (D= 0.10 m - 0.20 m)	4		Un					
Guama Macheta (D= 0.20 m - 0.40 m)	1		Un					
Chacha Fruto (D= 0.10 m - 0.20 m)	1		Un					
Caucho Sabanero (D= 0.10 m - 0.20 m)	1		Un					
Chuguacimo (D= 0.40 m - 0.60 m)	1		Un					
Cipiño (D= 0.20 m - 0.40 m)	1		Un					
Guamo Churimo (D= 0.40 m - 0.60 m)	1		Un					
Yarumo (D= 0.20 m - 0.40 m)	1		Un					
Palma Botella (D= 0.10 m - 0.20 m)	1		Un					
Papayuela (D= 0.20 m - 0.40 m)	1		Un					
Guacimo (D= 0.20 m - 0.40 m)	1		Un					
Aligustre del Japón (0.10 m - 0.20 m)	1		Un					
Pastos Naturales	1901,62		m ²					
FECHA DE ELABORACIÓN:	30/06/2023		AREA TOTAL TERRENO	50000,00		m ²		
Elaboró:			AREA REQUERIDA	2044,18		m ²		
:	NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO		AREA REMANENTE	0,00		m ²		
	M.P 091036-0533692 CND		AREA SOBRENTE	47955,82		m ²		
Revisó y Aprobó:			AREA TOTAL REQUERIDA	2044,18		m ²		
			OBSERVACIONES:					
			1. El área total de terreno se toma de la Escritura Pública 1869 del 13 de Agosto de 2014 de la Notaría Primera del círculo de Fusagasugá, teniendo en cuenta que esta se encuentra en hectáreas se realiza la debida conversión a metros cuadrados.					
			2. La clasificación del suelo y la vereda se toma del plano del PBOT: Uso del suelo Rural propuesto, plano adjunto por La Secretaría de Planeación del Municipio de Silvania.					
			3. En el predio se evidencia como actividad económica Mixta, toda vez que cuenta con una parte Comercial y una Residencial.					
			4. La dirección del predio se toma del certificado catastral expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca.					
			5. En el área requerida se evidencian un contador del servicio de energía con medidor N° 4730885 y la acometida de acueducto veredal, los cuales serán objeto de traslado, toda vez que el requerimiento para el presente proyecto es parcial.					
			6. La cobertura del área requerida es 65.03 m ² en construcciones principales, 77.53 m ² en Construcciones anexas y 1901.62 m ² en Pastos Naturales.					
			7. El número de teléfono asociado en la presente ficha pertenece a la señora María Ligia Quevedo Vargas, una de las propietarias del predio.					
			8. Se grafica el polígono del predio teniendo en cuenta los linderos físicos identificados en campo, con cercas y demás y los linderos jurídicos, toda vez que no se mencionan longitudes en los títulos traslativos.					
			9. El área requerida del predio tiene una topografía mixta, siendo el 20% plana en el costado derecho y 80% ondulada en el costado izquierdo.					
			10. Se incluye la totalidad de C3, M6, M7, M8 y M10, teniendo en cuenta que con la sección afectada, estas se verían perjudicadas en cuanto a estructura y funcionalidad, en el caso de M9 se incluye a pesar de no verse afectada por la línea de compra, ya que pierde funcionalidad.					



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA
BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-6-435

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 1

ÁREA REQUERIDA 1 340,42 m ² ABSCISA INICIAL K006+964,88-I ABSCISA FINAL K006+985,45-I	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	DRENAJE (MJ 1 - 2)	18,55 m
	ORIENTE:	ACCESO (Mj 2 - 6)	25,48 m
	SUR:	ACCESO (Mj 6 - 8)	18,60 m
	OCCIDENTE:	JOSE DANIEL AVILA QUICAZAN Y OTROS (Mj 8 - 1)	27,05 m


DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 2

ÁREA REQUERIDA 2 1.528,78 m ² ABSCISA INICIAL K006+989,33-I ABSCISA FINAL K007+047,99-I	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	JOSE DANIEL AVILA QUICAZAN Y OTROS (Mj 13 - 15) / QUEBRADA EL OYO (Mj 15 - 16)	14,37 m / 26,38 m
	ORIENTE:	JOSE DANIEL AVILA QUICAZAN Y OTROS (PASIVO PREDIAL CABG-1-R-452) (Mj 16 - 18)	64,07 m
	SUR:	DRENAJE (MJ 18 - 19)	23,95 m
	OCCIDENTE:	JOSE DANIEL AVILA QUICAZAN Y OTROS (Mj 19 - 13)	52,69 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 3

ÁREA REQUERIDA 3 174,98 m ² ABSCISA INICIAL K007+108,50-D ABSCISA FINAL K007+144,52-D	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	NORTE:	ACCESO VEREDAL (MJ 22 - 23)	3,61 m
	ORIENTE:	ACCESO VEREDAL (MJ 23 - 25) / JOSE DANIEL AVILA QUICAZAN Y OTROS (Mj 26 - 30)	16,26 m / 43,56 m
	SUR:	JOSE DANIEL AVILA QUICAZAN Y OTROS (Mj 25 - 26) / GERARDO MAYORGA AVILA (Mj 30 - 33)	2,23 m / 5,05 m
	OCCIDENTE:	VIA BOGOTA - GIRARDOT (MJ 33 - 22)	36,04 m

ELABORÓ

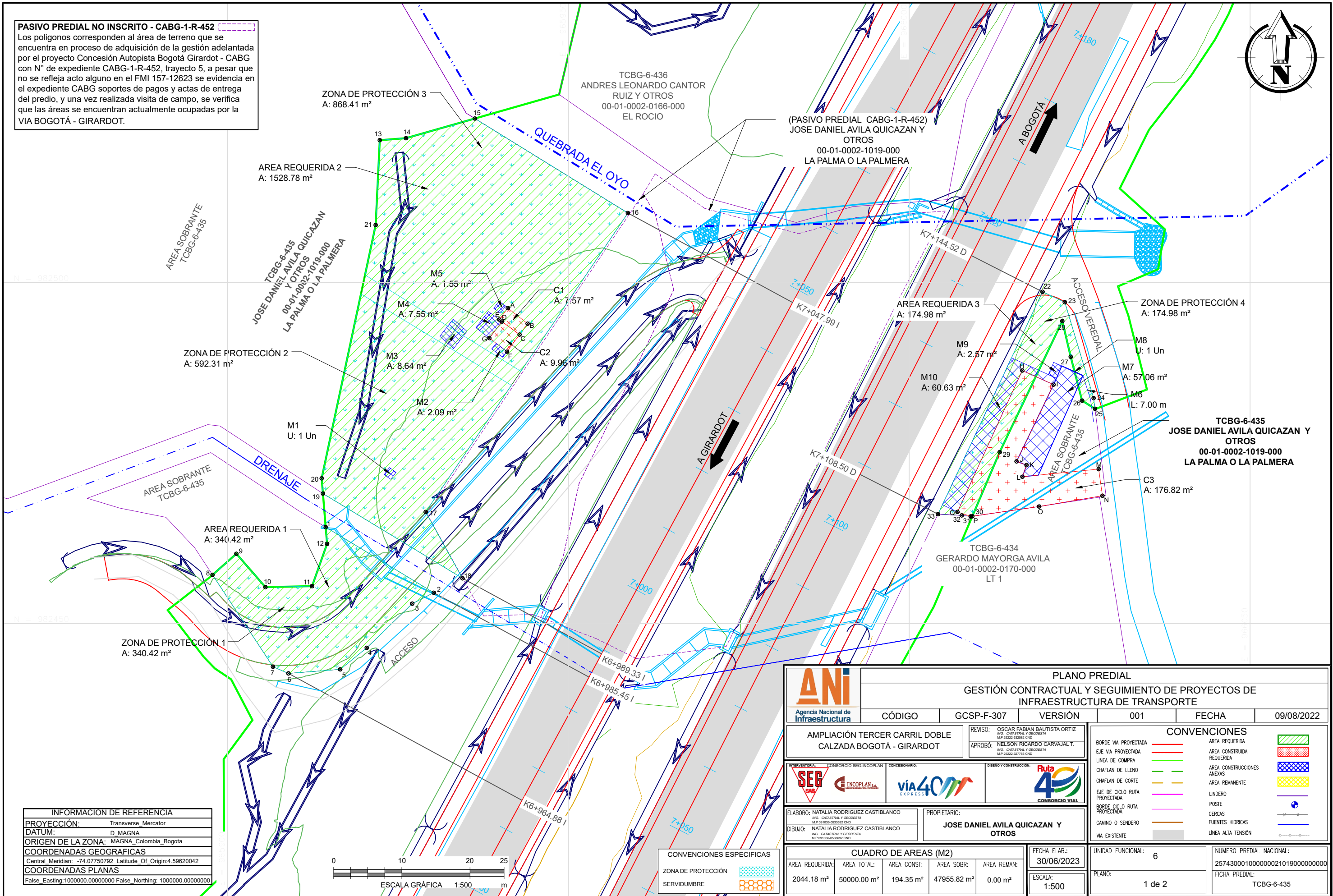
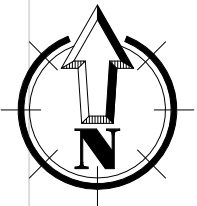

NATALIA RODRÍGUEZ CASTIBLANCO
M.P 091036-0533692 CND

FECHA DE ELABORACIÓN:

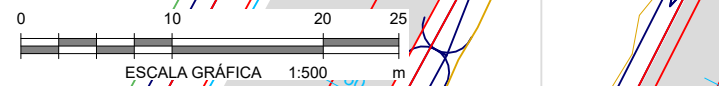
30/06/2023

OBSERVACIONES

PASIVO PREDIAL NO INSCRITO - CABG-1-R-452
 Los polígonos corresponden al área de terreno que se encuentra en proceso de adquisición de la gestión adelantada por el proyecto Concesión Autopista Bogotá Girardot - CABG con N° de expediente CABG-1-R-452, trayecto 5, a pesar que no se refleja acto alguno en el FMI 157-12623 se evidencia en el expediente CABG soportes de pagos y actas de entrega del predio, y una vez realizada visita de campo, se verifica que las áreas se encuentran actualmente ocupadas por la VIA BOGOTÁ - GIRARDOT.



INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transverse_Mercator
DATUM:	D MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian:	-74.07750792
Latitude_Of_Origen:	4.59620042
COORDENADAS PLANAS	
False_Easting:	1000000.00000000
False_Northing:	1000000.00000000



CONVENCIONES ESPECIFICAS	
ZONA DE PROTECCIÓN	
SERVIDUMBRE	

 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 M.P. 20222-33582 CND	CONVENCIONES		
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T. ING. GEOMÉTRICA Y GEODÉSICA M.P. 20222-37763 CND		 	BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CHAFLAN DE LLENO CHAFLAN DE CORTE EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA BORDE CICLO RUTA PROYECTADA CAMINO O SENDERO VIA EXISTENTE	AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA REMANENTE LINDERO POSTE CERCAS FUENTES HIDRICAS LINEA ALTA TENSION	
ELABORO: NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO ING. GEOMÉTRICA Y GEODÉSICA M.P. 091036-053862 CND		PROPIETARIO: JOSE DANIEL AVILA QUICAZAN Y OTROS			
DIBUJO: NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO ING. GEOMÉTRICA Y GEODÉSICA M.P. 091036-053862 CND		CUADRO DE AREAS (M2)		FECHA ELAB.: 30/06/2023	UNIDAD FUNCIONAL: 6
AREA REQUERIDA:	2044.18 m ²	AREA TOTAL:	50000.00 m ²	AREA CONST:	194.35 m ²
		AREA SOBR:	47955.82 m ²	AREA REMAN:	0.00 m ²
ESCALA: 1:500		PLANO: 1 de 2		NUMERO PREDIAL NACIONAL: 2574300010000002101900000000 FICHA PREDIAL: TCBG-6-435	

COORDENADAS AREA REQUERIDA 1			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	982464.14	965914.41	18.55
2	982454.51	965930.26	
3	982452.92	965927.10	3.54
4	982446.43	965920.42	9.31
5	982443.27	965916.53	5.01
6	982442.68	965908.94	7.62
7	982443.66	965906.67	2.47
8	982457.13	965897.80	16.12
9	982460.23	965901.31	4.67
10	982455.33	965905.56	6.49
11	982455.48	965912.41	6.85
12	982461.69	965914.61	6.59
1	982464.14	965914.41	2.46
AREA REQUERIDA 1 (m2):			340.42

COORDENADAS AREA REQUERIDA 2			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
13	982520.90	965922.34	3.86
14	982521.19	965926.19	
15	982524.08	965936.29	10.51
16	982510.22	965958.73	26.38
17	982466.36	965929.07	52.95
18	982456.63	965934.47	11.13
19	982469.06	965914.00	23.95
20	982471.30	965913.82	2.24
21	982508.45	965921.73	37.99
13	982520.90	965922.34	12.46
AREA REQUERIDA 2 (m2):			1528.78

COORDENADAS AREA REQUERIDA 3			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
22	982498.65	966019.56	3.61
23	982497.13	966022.83	
24	982483.07	966027.05	14.69
25	982481.50	966027.25	1.57
26	982482.70	966025.36	2.23
27	982489.12	966023.69	6.64
28	982494.36	966022.46	5.38
29	982475.14	966013.27	21.31
30	982465.73	966009.26	10.22
31	982465.70	966009.04	0.22
32	982465.86	966007.71	1.34
33	982466.04	966004.23	3.49
22	982498.65	966019.56	36.04
AREA REQUERIDA 3 (m2):			174.98

COORDENADAS AREA CONSTRUIDA C1			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	982496.27	965941.12	3.70
B	982493.98	965944.03	
C	982492.38	965942.85	1.99
D	982494.28	965940.27	3.20
E	982494.59	965939.86	0.51
A	982496.27	965941.12	2.10
AREA CONSTRUIDA C1 (m2):			7.57

COORDENADAS AREA CONSTRUIDA C2			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
D	982494.28	965940.27	3.20
C	982492.38	965942.85	
F	982489.88	965941.00	3.11
G	982491.87	965938.41	3.26
D	982494.28	965940.27	3.05
AREA CONSTRUIDA C2 (m2):			9.96

COORDENADAS AREA CONSTRUIDA C3			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
H	982487.11	966016.58	5.04
I	982485.04	966021.17	
J	982473.78	966015.75	12.50
K	982473.23	966017.21	1.56
L	982471.53	966016.61	1.81
M	982472.65	966027.79	11.24
N	982468.74	966028.34	3.95
O	982467.16	966019.06	9.42
P	982465.70	966009.04	10.12
Q	982466.37	966007.08	2.07
H	982487.11	966016.58	22.82
AREA CONSTRUIDA C3 (m2):			176.82

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

CONVENCIONES ESPECIFICAS	
ZONA DE PROTECCIÓN	
SERVIDUMBRE	

ANI		PLANO PREDIAL			
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
Agencia Nacional de Infraestructura	CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA
					09/08/2022
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ:	OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 2522-33282 CND		
		APROBÓ:	NELSON RICARDO CARVAJAL T. ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 2522-32783 CND		
INTERVENIENTES:	CONSORCIO SEG-INCOPLAN	CONCESIONARIO:	DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:		
ELABORÓ:	NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 2522-33282 CND		PROPIETARIO:		
DIBUJÓ:	NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 2522-33282 CND		JOSE DANIEL AVILA QUICAZAN Y OTROS		
CUADRO DE AREAS (M2)		FECHA ELAB.:	UNIDAD FUNCIONAL:		
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:	6
2044.18 m²	50000.00 m²	194.35 m²	47955.82 m²	0.00 m²	2 de 2
		ESCALA:	NUMERO PREDIAL NACIONAL:		
		---	2574300010000002101900000000		
			FICHA PREDIAL:		
			TCBG-6-435		

Bogotá, D.C., 19 de septiembre de 2022

CSI-ANI-OBRA-04527

Al contestar favor citar este consecutivo

Doctor

FRANCOIS REGIS LE MIERE
Director de Proyecto
CONCESIONARIO VIA 40 EXPRESS SAS
Ciudad.

Referencia: Contrato de Concesión Bajo el Esquema de APP No. 4 de 2016 "Ampliación Tercer Carril – Doble Calzada Bogotá – Girardot"

Asunto: Alcance comunicación CSI-ANI-OBRA-04451. 202230000052421 -SOLICITUD DE MODIFICACIÓN MEMORANDO TÉCNICO DE HIDROLOGÍA E HIDRÁULICA DE DRENAJE LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL DEL SECTOR PK3+900 AL 9+290 UF6_3RA ENTREGA. UNIDAD FUNCIONAL 6. SDM (D-HID-DRE-UF6E-XXXXX-A-SDM-C40HD-67503-A2))

Respetado Doctor,

Atentamente enviamos alcance al pronunciamiento del asunto, correspondiente al área de Hidráulica, de la Interventoría, teniendo en cuenta que en la mesa de trabajo del 6 de septiembre de 2022, se subsanaron las observaciones inicialmente enviadas, lo anterior de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Concesión APP 004-Parte General –Capítulo VI – Etapa Preoperativa – Estudios y Diseños – 6.3 Modificaciones y Adecuaciones a los Estudios de Trabajo y Diseño Geométrico y/o los Estudios de Detalle.

ESPECIALIDAD	PRONUNCIAMIENTO	ESTADO
Hidráulica	CSI-CTD-HI-R341-2022-UF6: SOLICITUD DE MODIFICACIÓN MEMORANDO TÉCNICO DE HIDROLOGÍA E HIDRÁULICA DE DRENAJE LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL DEL SECTOR PK3+900 AL 9+290 UF6_3RA ENTREGA. UNIDAD FUNCIONAL 6. SDM (D-HID-DRE-UF6EXXXXX-A-SDM-C40HD-67503-A2).	CUMPLE

Cordialmente,

CARLOS
ARTURO
CONTRERAS
DURAN
Firmado digitalmente
por CARLOS ARTURO
CONTRERAS DURAN
Fecha: 2022.09.19
09:59:17 -05'00'

CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN
Director de Interventoría
CONSORCIO SEG-INCOPLAN

c.c. Jorge Eliecer Rivillas Herrera – Experto G3-08- Vicepresidencia Ejecutiva ANI.
c.c: Archivo.

Elaboró: EV / Aprobó: CACD

CONCEPTO TÉCNICO

CONSECUTIVO	CSI-CTD-HI-R341-2022-UF6
ESPECIALIDAD	HIDRÁULICA E HIDROLOGÍA
NOMBRE ESPECIALISTA	EUGENIA VILLEGAS BOTERO
PROYECTO	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL BOGOTÁ-GIRARDOT.
ASUNTO	SOLICITUD DE MODIFICACIÓN MEMORANDO TÉCNICO DE HIDROLOGÍA E HIDRÁULICA DE DRENAJE LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL DEL SECTOR PK3+900 AL 9+290 UF6_3RA ENTREGA. UNIDAD FUNCIONAL 6. SDM (D-HID-DRE-UF6E-XXXXX-A-SDM-C40HD-67503-A2).
UNIDAD FUNCIONAL	6
FECHA DE ELABORACION	19 DE SEPTIEMBRE DE 2022

CONSIDERACIONES GENERALES O ANTECEDENTES

El día 18 de febrero del 2022 se recibió la información correspondiente a la solicitud de modificación obras drenaje transversal y longitudinal, diseño hidráulico, am, PK-3+900 al PK-9+290. Memorando técnico de hidrología e hidráulica de drenaje longitudinal y transversal del sector PK3+900 al 9+290. UF 6. SDM (67503).

El día 12 de agosto del 2022 se recibió la información correspondiente a la solicitud de modificación memorando técnico de hidrología e hidráulica de drenaje longitudinal y transversal del sector PK3+900 AL 9+290 UF6_3RA entrega. Unidad funcional 6. SDM (D-HID-DRE-UF6E-XXXXX-A-SDM-C40HD-67503-A2). El presente documento contiene la revisión a los documentos, planos y anexos que hacen parte del volumen del asunto.

INFORMACIÓN RECIBIDA

Se hizo revisión a la información en el vínculo:

<https://drive.google.com/drive/folders/1LaKXY8xOvAL4RP1tjLmmzI6uqnVklRqx?usp=sharing>

A continuación, se presenta el contenido recibido:

- A2
 - D-HID-DRE-UF6E-XXXXX-A-INF-C40HD-67001-B1_B1
 - ANEXO_1_Inventario_de_obras_transversales. rar
 - ANEXO_2_Informacion_Recopilada. rar
 - ANEXO_3_Archivos_delimitacion_CAD. rar
 - ANEXO_4_Caudales_de_diseno_y_Tiempos_de_concentracion. rar
 - ANEXO_5_Ficheros-Reportes. rar
 - ANEXO_6_Cuadro_Resumen_ODT. rar
 - ANEXO_7_Planos_hidraulico_Planta-Perfil. rar

- ANEXO_8_Cuadro_resumen_cunetas_viales.rar
- ANEXO_9_Cuadro_resumen_subdrenes_longitudinales.rar
- ANEXO_10_Cuadro_resumen_zanjas_de_coronacion.rar
- ANEXO_11_Planos_drenaje_longitudinal.rar
- ANEXO_12_Cuadro_resumen_hidroplaneo.rar
- C40HD-67001-B1_UF6_PK3+750-PK9+290_YAYATA_PTE.-VERGEL.docx
- C40HD-67001-B1_UF6_PK3+750-PK9+290_YAYATA_PTE.-VERGEL.pdf
- D-HID-DRE-UF6E-XXXXX-A-SDM-C40HD-67503-A2_A2
 - C40HD-67503-A2_Ajuste_Hidraulico_ODL_y_ODT_UF6_PK3+900-9+290.pdf
 - C40HD-67503-A2_Ajuste_Hidraulico_ODL_y_ODT_UF6_PK3+900-9+290.xlsx
 - C40HD-67503-A2_Ajuste_Hidraulico_ODL_y_ODT_UF6_PK3+900-9+290_NOB.pdf
 - C40HD-67503-A2_Ajuste_Hidraulico_ODL_y_ODT_UF6_PK3+900-9+290_NOB.xlsx
- D-HID-DRL-UF6E-XXXXX-A-PPL-C40HD-62750-B1_B1
 - D-HID-DRL-UF6E-XXXXX-A-PPL-C40HD-62750-B1.dwg
 - D-HID-DRL-UF6E-XXXXX-A-PPL-C40HD-62750-B1.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-05019-D-PDE-C40HD-65031-B1_B1
 - C40HD-65031-B1_UF6_6-OHT-DE-05019_31_.dwg
 - C40HD-65031-B1_UF6_6-OHT-DE-05019_31_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-06257-D-PDE-C40HD-65047-B1_B1
 - C40HD-65047-B1_UF6_6-OHT-DE-06257_47_.dwg
 - C40HD-65047-B1_UF6_6-OHT-DE-06257_47_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-07109-A-PDE-C40HD-65054-B1_B1
 - C40HD-65054-B1_UF6_6-OHT-IZ-07109_54_.dwg
 - C40HD-65054-B1_UF6_6-OHT-IZ-07109_54_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65023-B1_B1
 - C40HD-65023-B1_UF6_6-OHT-IZ-03754_23_6-OHT-DE-03825_23_.dwg
 - C40HD-65023-B1_UF6_6-OHT-IZ-03754_23_6-OHT-DE-03825_23_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65024-B1_B1
 - C40HD-65024-B1_UF6_6-OHT-IZ-03911_24_6-OHT-DE-03974_24_.dwg
 - C40HD-65024-B1_UF6_6-OHT-IZ-03911_24_6-OHT-DE-03974_24_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65025-B1_B1
 - C40HD-65025-B1_UF6_6-OHT-IZ-04276_25_6-OHT-DE-04363_25_.dwg
 - C40HD-65025-B1_UF6_6-OHT-IZ-04276_25_6-OHT-DE-04363_25_.pdf

- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65026-B1_B1
 - C40HD-65026-B1_UF6_6-OHT-IZ-04335_26_6-OHT-DE-04415_26_.dwg
 - C40HD-65026-B1_UF6_6-OHT-IZ-04335_26_6-OHT-DE-04415_26_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65027-B1_B1
 - C40HD-65027-B1_UF6_6-OHT-IZ-04405_27_6-OHT-DE-04478_27_.dwg
 - C40HD-65027-B1_UF6_6-OHT-IZ-04405_27_6-OHT-DE-04478_27_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65028-B1_B1
 - C40HD-65028-B1_UF6_6-OHT-IZ-04590_28_6-OHT-DE-04668_28_.dwg
 - C40HD-65028-B1_UF6_6-OHT-IZ-04590_28_6-OHT-DE-04668_28_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65029-B1_B1
 - C40HD-65029-B1_UF6_6-OHT-IZ-04665_29_6-OHT-DE-04744_29_.dwg
 - C40HD-65029-B1_UF6_6-OHT-IZ-04665_29_6-OHT-DE-04744_29_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65030-B1_B1
 - C40HD-65030-B1_UF6_6-OHT-IZ-04824_30_6-OHT-DE-04914_30_.dwg
 - C40HD-65030-B1_UF6_6-OHT-IZ-04824_30_6-OHT-DE-04914_30_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65032-B1_B1
 - C40HD-65032-B1_UF6_6-OHT-IZ-04985_32_6-OHT-DE-05072_32_.dwg
 - C40HD-65032-B1_UF6_6-OHT-IZ-04985_32_6-OHT-DE-05072_32_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65033-B1_B1
 - C40HD-65033-B1_UF6_6-OHT-IZ-05026_33_6-OHT-DE-05122_33_.dwg
 - C40HD-65033-B1_UF6_6-OHT-IZ-05026_33_6-OHT-DE-05122_33_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65034-B1_B1
 - C40HD-65034-B1_UF6_6-OHT-IZ-05121_34_6-OHT-DE-05213_34_.dwg
 - C40HD-65034-B1_UF6_6-OHT-IZ-05121_34_6-OHT-DE-05213_34_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65035-B1_B1
 - C40HD-65035-B1_UF6_6-OHT-IZ-05183_35_6-OHT-DE-05263_35_.dwg
 - C40HD-65035-B1_UF6_6-OHT-IZ-05183_35_6-OHT-DE-05263_35_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65036-B1_B1
 - C40HD-65036-B1_UF6_6-OHT-IZ-05274_36_6-OHT-DE-05334_36_.dwg
 - C40HD-65036-B1_UF6_6-OHT-IZ-05274_36_6-OHT-DE-05334_36_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65037-B1_B1
 - C40HD-65037-B1_UF6_6-OHT-IZ-05331_37_6-OHT-DE-05421_37_.dwg
 - C40HD-65037-B1_UF6_6-OHT-IZ-05331_37_6-OHT-DE-05421_37_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65038-B1_B1
 - C40HD-65038-B1_UF6_6-OHT-IZ-05396_38_6-OHT-DE-05487_38_.dwg
 - C40HD-65038-B1_UF6_6-OHT-IZ-05396_38_6-OHT-DE-05487_38_.pdf

- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65039-B1_B1
 - C40HD-65039-B1_UF6_6-OHT-IZ-05460_39__6-OHT-DE-05550_39_.dwg
 - C40HD-65039-B1_UF6_6-OHT-IZ-05460_39__6-OHT-DE-05550_39_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65041-B1_B1
 - C40HD-65041-B1_UF6_6-OHT-IZ-05668_41__6-OHT-DE-05734_41_.dwg
 - C40HD-65041-B1_UF6_6-OHT-IZ-05668_41__6-OHT-DE-05734_41_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65042-B1_B1
 - C40HD-65042-B1_UF6_6-OHT-IZ-05708_42__6-OHT-DE-05768_42_.dwg
 - C40HD-65042-B1_UF6_6-OHT-IZ-05708_42__6-OHT-DE-05768_42_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65043-B1_B1
 - C40HD-65043-B1_UF6_6-OHT-IZ-05798_43__6-OHT-DE-05848_43_.dwg
 - C40HD-65043-B1_UF6_6-OHT-IZ-05798_43__6-OHT-DE-05848_43_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65044-B1_B1
 - C40HD-65044-B1_UF6_6-OHT-IZ-06015_44__6-OHT-DE-06072_44_.dwg
 - C40HD-65044-B1_UF6_6-OHT-IZ-06015_44__6-OHT-DE-06072_44_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65045-B1_B1
 - C40HD-65045-B1_UF6_6-OHT-IZ-06076_45__6-OHT-DE-06133_45_.dwg
 - C40HD-65045-B1_UF6_6-OHT-IZ-06076_45__6-OHT-DE-06133_45_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65046-B1_B1
 - C40HD-65046-B1_UF6_6-OHT-IZ-06128_46__6-OHT-DE-06187_46_.dwg
 - C40HD-65046-B1_UF6_6-OHT-IZ-06128_46__6-OHT-DE-06187_46_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65048-B1_B1
 - C40HD-65048-B1_UF6_6-OHT-DE-06293_48_.dwg
 - C40HD-65048-B1_UF6_6-OHT-DE-06293_48_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65049-B1_B1
 - C40HD-65049-B1_UF6_6-OHT-IZ-06268_49__6-OHT-DE-06334_49_.dwg
 - C40HD-65049-B1_UF6_6-OHT-IZ-06268_49__6-OHT-DE-06334_49_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65050-B1_B1
 - C40HD-65050-B1_UF6_6-BOX-IZ-06395_50__6-BOX-DE-06458_50_.dwg
 - C40HD-65050-B1_UF6_6-BOX-IZ-06395_50__6-BOX-DE-06458_50_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65051-B1_B1
 - C40HD-65051-B1_UF6_6-OHT-IZ-06705_51__6-OHT-DE-06790_51_.dwg
 - C40HD-65051-B1_UF6_6-OHT-IZ-06705_51__6-OHT-DE-06790_51_.pdf
- D-HID-OHT-UF6E-XXXXX-A-PDE-C40HD-65052-B1_B1
 - C40HD-65052-B1_UF6_6-OHT-IZ-06994_52__6-OHT-DE-07089_52_.dwg
 - C40HD-65052-B1_UF6_6-OHT-IZ-06994_52__6-OHT-DE-07089_52_.pdf



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-435

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE TERRENO CON CONSTRUCCIONES ✓
DIRECCIÓN: LA PALMA O LA PALMERA ✓
VEREDA/BARRIO: AZAFRANAL ✓
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., SEPTIEMBRE 28 DE 2023

**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
3.1. PROPIETARIOS	5
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN	6
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA	6
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS	6
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	7
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR	7
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE	7
4.3. TOPOGRAFÍA	7
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	7
4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS	8
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS	8
4.7. SERVICIOS COMUNALES	8
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	8
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	9
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	10
6.1. UBICACIÓN	10
6.2. ÁREA DEL TERRENO	10
6.3. LINDEROS	10



6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	11
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS	11
6.6.	UNIDADES FISOGRÁFICAS	11
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS	12
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	13
6.9.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES	13
6.10.	CULTIVOS ESPECIES	15
7.	MÉTODO DE AVALÚO	15
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA	16
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	16
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	17
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA	17
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS	17
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	18
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	18
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	19
10.3.	EJERCICIO RESIDUAL	20
10.4.	SERVIDUMBRES	20
10.5.	ZONA DE PROTECCION	20
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y/O ANEXOS CONSTRUCTIVOS ..	20
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN	20
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	21
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	21
13.	CONSIDERACIONES GENERALES	23
14.	RESULTADOS DE AVALÚO	24
15.	DOCUMENTOS ANEXOS	26



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:** Azafranal. ✓
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** La Palma o la palmera ✓
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:**
- **Área requerida 1:** Abscisa inicial K006+964,88 I y abscisa final K006+985,45 I.
 - **Área requerida 2:** Abscisa inicial K006+989,33 I y abscisa final K007+047,99 I.
 - **Área requerida 3:** Abscisa inicial K007+108,50 D y abscisa final K007+144,52 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 1 (R-1) Y USO DE SUELO RURAL 13 (R-13). ✓

4

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-743-00-01-00-00-0002-1019-0-00-00-0000
Área de terreno	1 Ha 8.375 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	199,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$ 103.586.000,00

Fuente: Certificado Catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 26 de julio de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 28 de septiembre de 2023. ✓

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio TCBG-6-435.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-6-435.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-12623.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS

Propietarios	Identificación	%
JOSÉ DANIEL ÁVILA QUICAZAN	C.C. 19.233.579 ✓	NULA
HÉCTOR FIDEL ÁVILA QUICAZAN	C.C. 19.090.062 ✓	SIN DETERMINAR
CARLOS RENE CÁRDENAS CARRILLO	C.C. 12.541.477 ✓	PLENA
BERTHA DEL ROSARIO CHÁVEZ SALAMANCA	C.C. 39.667.537 ✓	
RAFAEL ANTONIO LADINO CASTRO	C.C. 7.065.850 ✓	
MANUEL SALVADOR GÓMEZ ESTRADA	C.C. 70.065.850 ✓	
ANA MYRIAN QUEVEDO VARGAS	C.C. 51.551.783 ✓	
JULIO CESAR MENDOZA CAYETANO	C.C. 280.909 ✓	
BLANCA ALCIRA QUEVEDO VARGAS	C.C. 20.926.084 ✓	
MARÍA LIGIA QUEVEDO VARGAS	C.C. 41.655.880 ✓	
ENRIQUE ÁVILA VARGAS	C.C. 386.411 ✓	
MARÍA RUBIELA ÁVILA VARGAS	C.C. 20.926.733 ✓	
NELSON ÁVILA VARGAS	C.C. 3.170.981 ✓	
WILLIAM ÁVILA VARGAS	C.C. 3.170.850 ✓	

Observación (1): El titular derecho de dominio del predio objeto de estudio, el señor **JOSE DANIEL AVILA QUICAZAN**, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 19.233.579, se encuentra fallecido como lo acredita el Registro Civil de Defunción del Tomo 21 Folio 430 A emitido por la Notaría Trece del Círculo de Bogotá D.C., por consiguiente, su capacidad legal para contratar es Nula.

Observación (2): Conforme a lo estipulado en la Sentencia del 04 de marzo de 1971, proferida por el Juzgado Civil de Circuito de Fusagasugá, el señor HECTOR FIDEL AVILA QUICAZAN es titular de derecho real de dominio del bien inmueble, así mismo, es preciso indicar que el señor ENRIQUE AVILA SACRISTAN, heredero del mismo, efectuó la venta de derechos de acciones en su sucesión, en favor del señor PABLO ENRIQUE AVILA QUICAZAN mediante la Escritura Pública No. 2668 del 30 de diciembre de 1985, otorgada en la Notaría de Fusagasugá, quien posteriormente a través de Escritura Pública No. 2421 del 16 de abril de 1990, otorgada en la Notaría 2da de Bogotá D.C., transfiere a título de compraventa los derechos de acciones en sucesión del señor HECTOR FIDEL AVILA QUICAZAN a favor del señor GERMAN URIBE CHAPARRO ADAN.

Finalmente, el señor JULIO CESAR MENDOZA CAYETANO adquiere los derechos y acciones de sucesión del señor HECTOR FIDEL AVILA QUICAZAN conforme a compraventa efectuada al señor GERMAN URIBE CHAPARRO ADAN constituida mediante Escritura Pública No. 3243 del 17 de diciembre de 2007, otorgada en la Notaría 2da de Fusagasugá.

Observación (3): Conforme al Certificado de Vigencia de Cédula de ciudadanía de fecha 01 de junio de 2022, expedido por la Registraduría Nacional del Estado Civil, la cédula del señor **HÉCTOR FIDEL AVILA QUICAZAN**, se encuentra cancelada por muerte mediante Resolución 1561 de fecha 01 de enero de 1983; sin embargo, al no contar con el documento idóneo que acredite su fallecimiento, esto es el registro civil de defunción, se presume que su capacidad para contratar es plena.

No obstante, si durante el proceso de adquisición predial, se allegue el registro civil de defunción que acredite su fallecimiento determinará que su capacidad legal para contratar es Nula.



3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 1869 del 13 de agosto de 2014, otorgada por la Notaría Primera de Fusagasugá.
- Escritura Pública No. 1.047 del 26 de mayo de 2014, aclarada mediante la Escritura Pública No. 2.354 del 27 de octubre de 2014, ambas otorgadas por la Notaría 14 de Bogotá D.C.
- Escritura Pública No. 1.585 del 31 de diciembre de 2.008, otorgada por la Notaría única de Silvania.
- Escritura Pública No. 1.510 del 24 de noviembre de 2012, otorgada por la Notaría única de Silvania.
- Escritura Pública No. 3.243 del 17 de diciembre de 2.007, otorgada por la Notaría 2 de Fusagasugá.
- Escritura Pública No. 085 del 26 de febrero de 2.004, otorgada por la Notaría Única de Silvania.
- Escritura Pública No. 2.615 del 09 de noviembre de 2.001, otorgada por la Notaría 64 de Bogotá D.C.
- Escritura Pública No. 581 del 17 de octubre de 1.996, otorgada por la Notaría Única de Silvania.
- Escritura Pública No. 557 del 28 de febrero de 1.992, otorgada por la Notaría de Fusagasugá.
- Sentencia del 04 de marzo de 1971, proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Fusagasugá.

6

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-12623.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-12623 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, recae el siguiente gravamen:

- **Anotación 050:** Hipoteca Derechos de Cuota, protocolizada mediante Escritura Pública No. 1.031 del 01 de octubre de 2007, otorgada en la Notaría Única de Silvania.
- **Anotación 059:** Oferta Formal de Compra en Bien Rural 33091, inscrita mediante el oficio No. 33121 del 17 de febrero de 2021, expedida por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI

Observación: Se evidencia un error de transcripción en la anotación No. 059 del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-12623, toda vez que en la misma se encuentra inscrita la Oferta Formal de Compra mediante el oficio No. 33091 del 17 de febrero de 2021, expedido por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, siendo la fecha correcta el 18 de enero de 2021; por lo que se recomienda al titular de derecho de dominio elevar solicitud de corrección ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

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



4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Azafranal 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 Subia Central; al oriente con la vereda San Luis Alto; al sur con la vereda Quebarada Onda y al occidente del municipio de Viotá del departamento 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 mixta (Plana-Ondulada).
- 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.



PREDIO TCBG-6-435

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.	No aplica

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.

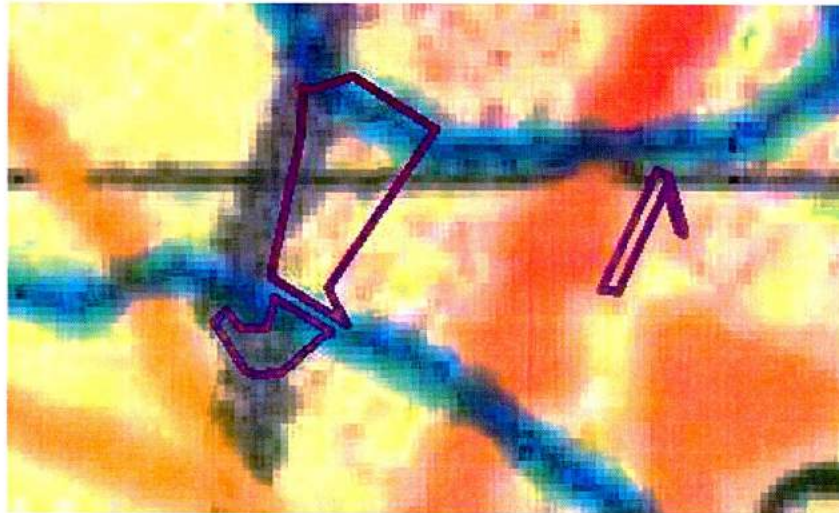
4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al noroeste del municipio, al norte de la cabecera municipal, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al sector se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales),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

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.



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 1 (R-1) Y USOS DE SUELO RURAL 13 (R-13) (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo). No obstante, a lo anterior según el cruce cartográfico el área requerida se encuentra en USOS DE SUELO RURAL 13 (R-13), además de acuerdo a la ficha predial cuenta con un área de 1.976,12 m² del total requerida se encuentra en ZONA DE PROTECCIÓN



A2,PD	PR	P,Pe,S,R	M,Zi	8
A3,PD	PR	P,R,S	M,Pe,Zi	9
		R,S	P,M,Pe,Zi	10
P	A1	PD,Pe,PR,S,R,M,Vc	Zi	12
		PD,Pe,PR,S,R,Vc	M,Zi	11
P,A2	PD,PR	R,S,Pe,Vc	M,Zi	13

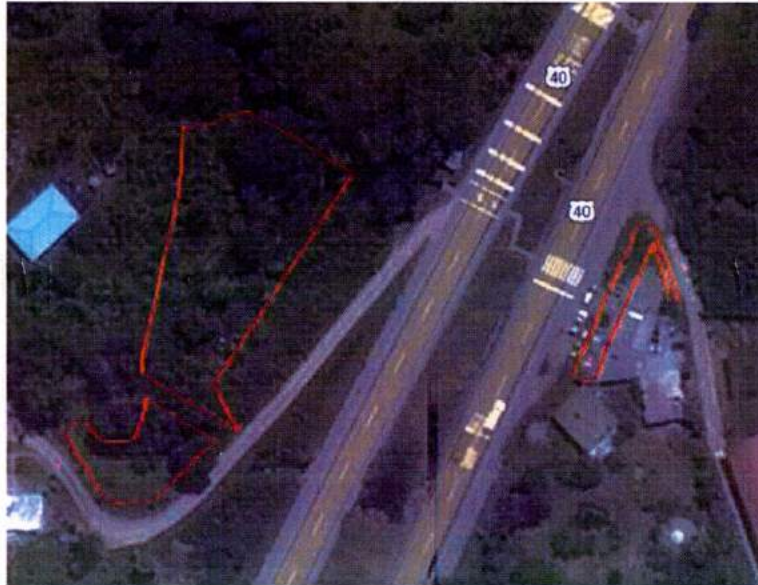
Fuente: Zonificación de uso de suelo Rural – Municipio de Silvania.



6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado a 4,73 Km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Silvania-Cundinamarca.

UBICACIÓN DEL PREDIO



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

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	50.000,00m ² ✓
ÁREA REQUERIDA:	2.044,18m ² ✓
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ² ✓
ÁREA SOBRANTE:	47.955,82m ² ✓
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	2.044,18m ² ✓

Fuente: Ficha predial TCBG-6-435.

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

ÁREA REQUERIDA 1: 340,42 m² ✓
ABSCISA INICIAL: K006+964,88-I ✓
ABSCISA FINAL: K006+985,45-I ✓

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	18,55 m ✓	DRENAJE (Mj 1 - 2) ✓
SUR	18,60 m ✓	ACCESO (Mj 6 - 8) ✓
ORIENTE	25,48 m ✓	ACCESO (Mj 2 - 6) ✓
OCCIDENTE	27,05 m ✓	JOSE DANIEL AVILA QUICAZAN Y OTROS (Mj 8 - 1) ✓



ÁREA REQUERIDA 2: 1.528,78 m²

ABSCISA INICIAL: K006+989,33-I

ABSCISA FINAL: K007+047,99-I

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	14,37 m / 26,38 m	JOSE DANIEL AVILA QUICAZAN Y OTROS (Mj 13 - 15) / QUEBRADA EL OYO (Mj 15 - 16)
SUR	23,95 m	DRENAJE (MJ 18 - 19)
ORIENTE	64,07 m	JOSE DANIEL AVILA QUICAZAN Y OTROS (PASIVO PREDIAL CABG-1-R-452) (Mj 16 - 18)
OCCIDENTE	52,69 m	JOSE DANIEL AVILA QUICAZAN Y OTROS (Mj 19 - 13)

ÁREA REQUERIDA 3: 174,98 m²

ABSCISA INICIAL: K007+108,50-D

ABSCISA FINAL: K007+144,52-D

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	3,61 m	ACCESO VEREDAL (MJ 22 - 23)
SUR	2,23 m / 5,05 m	JOSE DANIEL AVILA QUICAZAN Y OTROS (Mj 25 - 26) / GERARDO MAYORGA AVILA (Mj 30 - 33)
ORIENTE	16,26 m / 43,56 m	ACCESO VEREDAL (MJ 23 - 25) / JOSE DANIEL AVILA QUICAZAN Y OTROS (Mj 26 - 30)
OCCIDENTE	36,04 m	VIA BOGOTA - GIRARDOT (MJ 33 - 22)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-435.

- 6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la carretera Nacional en los sentidos Girardot – Bogotá y Bogotá – Girardot esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en cada sentido.
- 6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios públicos básicos de conformidad a lo establecido en la ficha predial (TCBG-6-435).
- 6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área 13,62 m² Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con topografía plana (0-7%), su uso actual es mixto (comercial y residencial), cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a uso de SUELO RURAL 13 (R-13).

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área 54,44 m² Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con topografía ondulada (8-25%), su uso actual es mixto (comercial y residencial), cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a uso de SUELO RURAL 13 (R-13).



PREDIO TCBG-6-435

Unidad Fisiográfica 3 (U.F.3): Área 1.976,12 m² Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con topografía mixta (plana y ondulada), su uso actual es mixto (comercial y residencial), cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN.

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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción con uso de cocina, estructura en postes de madera con cerramiento en polisombra verde, cubierta en teja de zinc sobre cercha de madera, piso en tierra, cuenta con un mesón en madera.	7,57 ✓	m2 ✓	10 ✓	Bueno ✓	30 ✓
C2: Construcción de un nivel, estructura en postes de madera, con cerramiento en polisombra negra, cubierta en teja de zinc y fibrocemento, piso en tierra. Cuenta con zona de sala y una habitación.	9,96 ✓	m2 ✓	10 ✓	Bueno ✓	30 ✓
C3: Construcción de un nivel, estructura en columnas de ferroconcreto, muros en bloque pañetados y pintados, cubierta en teja de zinc soportada por cerchas metálicas, pisos en tableta cerámica, tableta tipo española y cemento pulido con mineral rojo, se encuentra distribuida de la siguiente manera: Un local comercial, una zona de bodega, zona de sala comedor, cinco (5) habitaciones con piso en tableta ceramica, una de ellas cuenta con una zona de comedor, dos de las habitaciones tienen baño, los cuales cuentan con servicio de ducha, sanitario y lavamanos, enchapados con tableta ceramica, un baño adicional con los mismos tres servicios y cocina con mesón de medidas 1.50 m x 0.60 m x 0.90 m de alto aproximadamente, en concreto con enchape en tableta blanca, y mesón en medio de las mismas características, con lavaplatos en acero inoxidable, puertas y ventanas en carpintería metálica.	176,82 ✓	m2 ✓	15 ✓	Bueno ✓	100 ✓

12



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

ITEM	C1	C2	C3
CIMENTACIÓN	No aplica	No aplica	Concreto
ESTRUCTURA	Postes de madera	Postes de madera	Columnas de ferroconcreto
ENTREPISO	No aplica	No aplica	No aplica
FACHADA	Polisombra verde	Polisombra negra	Pañete y pintura
CUBIERTA	Teja de zinc	Teja de zinc y fibrocemento	Teja de zinc
CIELO RASO	No aplica	No aplica	No aplica
PISOS	Tierra	Tierra	Cerámica y mineral rojo
COCINA	Mesón de madera	No aplica	Meson enchapado
BAÑOS	No aplica	No aplica	Mobiliario sencillo
ACABADOS BAÑO	No aplica	No aplica	Enchapado en cerámica
OTROS	No aplica	No aplica	No aplica
VETUSTEZ	10 años	10 años	15 años
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	Bueno	Bueno

13

- 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: M1: Tanque construido en bloque de 2.00 m x 1.80 m x 2.20 m de alto aproximadamente, soportado por cuatro columnas en bloque de 0.50 x 0.50 m x 1.80 m de altura aproximadamente y placa en concreto sobre columnas.	1 ✓	Un ✓	10	Bueno	70
M2: Enramada con estructura en postes de madera, piso en piedra cortada y tierra, cubierta en teja de zinc soportada por cercha de madera.	2,09 ✓	m2 ✓	10	Bueno	30
M3: Zona dura sobre relleno de 0.60 m aproximadamente de espesor, en concreto y tierra, cuenta con dos columnas de ferroconcreto ancladas a esta.	8,64 ✓	m2	12 ✓	Bueno ✓	100 ✓
M4: Enramada con estructura en postes de madera, cerramiento parcial en polisombra y plástico, piso en tierra y cubierta en teja	7,55 ✓	m2 ✓	8 ✓	Bueno	30 ✓



de zinc sobre cercha de madera.					
M5: Cerramiento con estructura en postes de madera con polisombra negra, piso en tierra y sin cubierta, funciona como baño.	1,55	m2	10	Bueno	30
M6: Cerca en malla eslabonada, soportada por perfiles metálicos cada 2.5 m aproximadamente, anclados a tierra.	7	m	10	Bueno	50
M7: Enramada con estructura en postes metálicos tubulares, anclados al piso en concreto, cubierta en teja de zinc soportada por cercha metálica, adosada a C3, cuenta con un lavadero en concreto de 0.80 m x 0.60 m x 0.90 m de altura aproximadamente.	57,06	m2	10	Bueno	60
M8: Portón en carpintería metálica, de medidas aproximadas 3.40 m x 1.90 m de alto, cuenta con marco en perfiles metálicos tubulares y varillas metálicas cada 0.10 m aproximadamente, soportado por postes tubulares de 0.12 m de diámetro aproximadamente.	1	Un	12	Bueno	50
M9: Soporte para tanques con estructura en bloque y columnas de ferroconcreto, cubierta en placa de concreto de 0.10 m de espesor, piso en concreto, cuenta con 2 tanques de 1000 ml cada uno.	2,57	m2	12	Bueno	100
M10: Enramada con estructura en columnas de tubos en PVC con relleno de concreto y varilla, cubierta en teja de zinc sobre cercha metálica, piso en concreto con mineral rojo sobre relleno de 0.15 m de espesor, cuenta con un muro en bloque a media altura en uno de sus laterales de 2.20 m x 1.30 m aproximadamente, pañetado y pintado, con dos escalones de 2.40 m x 0.30 m de paso x 0.20 m de contrapaso. Cuenta además con orinal de concreto con enchape en baldosa de cerámica.	60,63	m2	10	Bueno	70



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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Palma Boba (D= 0.10m - 0.20 m) ✓	2 ✓	Un ✓
Pomarosa (D= 0.10 m - 0.20 m) ✓	1 ✓	Un ✓
Zurrumbo (D= 0.10 m - 0.20 m) ✓	2 ✓	Un ✓
Urapan (D= 0.10 m - 0.20 m) ✓	1 ✓	Un ✓
Cajeto (D= 0.10 m - 0.20 m) ✓	1 ✓	Un ✓
Sarapiño (D= 0.20 m - 0.40 m) ✓	1 ✓	Un ✓
Balso Blanco (D= 0.20 m - 0.40 m) ✓	3 ✓	Un ✓
Urapan (D= 0.20 m - 0.40 m) ✓	1 ✓	Un ✓
Guamo Churimo (D= 0.20 m - 0.40m) ✓	1 ✓	Un ✓
Carbonero (D= 0.20 m - 0.40 m) ✓	1 ✓	Un ✓
Sangregado (D= 0.10 m - 0.20 m) ✓	1 ✓	Un ✓
Tuno (D= 0.10 m - 0.20 m) ✓	1 ✓	Un ✓
Hueso (D= 0.40 m - 0.60 m) ✓	1 ✓	Un ✓
Arrayan (D= 0.20 m - 0.40 m) ✓	1 ✓	Un ✓
Yarumo (D= 0.10 m - 0.20 m) ✓	4 ✓	Un ✓
Guama Macheta (D= 0.20 m - 0.40m) ✓	1 ✓	Un ✓
Chacha Fruto (D= 0.10 m - 0.20 m) ✓	1 ✓	Un ✓
Caucho Sabanero (D= 0.10 m - 0.20 m) ✓	1 ✓	Un ✓
Chuguacimo (D= 0.40 m - 0.60 m) ✓	1 ✓	Un ✓
Cipiño (D= 0.20 m - 0.40 m) ✓	1 ✓	Un ✓
Guamo Churimo (D= 0.40 m - 0.60 m) ✓	1 ✓	Un ✓
Yarumo (D= 0.20 m - 0.40 m) ✓	1 ✓	Un ✓
Palma Botella (D= 0.10 m - 0.20 m) ✓	1 ✓	Un ✓
Papayuela (D= 0.20 m - 0.40 m) ✓	1 ✓	Un ✓
Guácimo (D= 0.20 m - 0.40 m) ✓	1 ✓	Un ✓
Aligustre del Japón (0.10 m - 0.20 m) ✓	1 ✓	un ✓
Pastos Naturales ✓	1901,62 ✓	m ² ✓

15

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.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:****Unidad Fisiográfica 1 y 2**

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo USOS DE SUELO RURAL (R-13) se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO AGROPECUARIO +1 HA								
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M ²)
1	3153090977	María Teresa Guzmán	Silvania	San José de Pradera	Finca	\$ 850.000.000	2	100
2	3045325363	Viva grupo inmobiliario	Silvania	Silvania	Finca	\$ 650.000.000	1	315,00
3	3114956559	Claudia Neira	Silvania	Subía	Finca-Lote	\$ 600.000.000	1,28	0,00
4	3143580482	Alejandro	Silvania	Azafranal	Finca	\$ 690.000.000	1,28	270,00

16

Unidad Fisiográfica 3

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo ZONA DE PROTECCIÓN se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN								
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M ²)
1	3002857695	Angel Salinas	Silvania	Santa Rita	Finca	\$ 260.000.000,00	1,000	60,00
2	3045325363	Grupo inmobiliaria	Granada	Carizal	Finca	\$ 1.700.000.000,00	8,000	80,00
3	3243521406	Inmobiliaria	Silvania	Subía	Finca	\$ 610.000.000,00	2,560	0,00

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:****Unidad Fisiográfica 1 y 2**

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

ESTUDIO DE MERCADO AGROPECUARIO +HA													
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		CULTIVOS	
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m ²)	VALOR / m ²		VALOR TOTAL
1	3153090977	Maria Teresa Guzmán	Silenia	San José de Pradera	Finca	\$ 850.000.000	\$ 807.500.000	2,00	\$ 368.250.000	100,00	\$ 750.000	\$ 75.000.000	\$ -
2	3045325363	Mia grupo inmobiliaria	Silenia	Silenia	Finca	\$ 650.000.000	\$ 611.000.000	1,00	\$ 408.250.000	315,00	\$ 850.000	\$ 204.750.000	
3	3114930559	Claudia Naira	Silenia	Subía	Finca-Lote	\$ 600.000.000	\$ 540.000.000	1,28	\$ 421.875.000	0,00			
4	3143580462	Alejandro	Silenia	Azaharal	Finca	\$ 690.000.000	\$ 641.700.000	1,28	\$ 364.218.328	270,00	\$ 850.000	\$ 175.500.540	
MEDIA ARITMETICA						\$ 389.648.332,03							
DESVIACION ESTANDAR						28.915.827,54	LIMITE SUPERIOR	\$ 418.563.959,57					
COEFICIENTE DE VARIACION						7,42%	LIMITE INFERIOR	\$ 360.732.704,46					

Unidad Fisiográfica 3

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:

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN													
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		CULTIVOS	
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL	ÁREA (m ²)
1	3002857985	Angel Salinas	Silenia	Santa Rita	Finca	\$ 280.000.000	\$ 239.200.000	1,00	\$ 194.200.000	80,00	\$ 750.000	\$ 45.000.000	\$ -
2	3045325363	Grupo inmobiliaria	Granaca	Carrizal	Finca	\$ 1.700.000.000	\$ 1.330.000.000	8,000	\$ 183.250.000	80,00	\$ 800.000	\$ 64.000.000	\$ -
3	3243521406	Inmobiliaria	Silenia	Subía	Finca	\$ 810.000.000	\$ 549.000.000	2,560	\$ 198.828.125	0,00	\$ -	\$ -	GLOBAL \$ 40.000.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 192.092.708,33							
DESVIACION ESTANDAR						8.000.090,20	LIMITE SUPERIOR	\$ 200.092.708,54					
COEFICIENTE DE VARIACION						4,16%	LIMITE INFERIOR	\$ 184.092.708,13					

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 y 2

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	San José de Pradera	Finca	\$ 366.250.000
2	Silvania	Finca	\$ 406.250.000
3	Subía	Finca-Lote	\$ 421.875.000
4	Azafranal	Finca	\$ 364.218.328
PROMEDIO			\$ 389.648.332
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			28.915.628
COEF DE VARIACIÓN			7,42%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 418.563.960
LÍMITE INFERIOR			\$ 360.732.704

Unidad Fisiográfica 1:

De acuerdo al estudio de mercado realizado adoptamos el valor del límite superior encontrado en la zona teniendo en cuenta la topografía del inmueble objeto de avalúo comercial, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

18

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1 ✓	Hectarea	Ha ✓	\$418.563.000 ✓

Unidad Fisiográfica 2:

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se comporta de manera similar a los puntos de investigación del mercado, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2 ✓	Hectarea	Ha ✓	\$389.648.000 ✓



Unidad Fisiográfica 3

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Santa Rita	Finca	\$ 194.200.000
2	Carrizal	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 se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se comporta de manera similar a los puntos de investigación del mercado, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.3	Hectárea	Ha	\$192.092.000

19

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**Unidad Fisiográfica 1 y 2**

Oferta 1: Finca por vía veredal en San José de pradera del municipio de Silvania. Cuenta con un área de 20.000 m², topografía mixta y una construcción de 100 m² con disponibilidad de servicios públicos

Oferta 2: Finca en Silvania con un área de terreno de 10.000 m² sobre la vía Panamericana, cuenta con una construcción de 315 m², topografía ondulada y servicios públicos.

Oferta 3: Finca-Lote ubicada en la vereda de Subia. Cuenta con un área de terreno de 12.800 m², nacedero de agua, topografía ondulada y disponibilidad de servicios públicos.

Oferta 4: Finca ubicada en la vereda Azafranal del municipio de Silvania, cuenta con un área de terreno de 12.800 m², una construcción de 270 m², topografía mixta y disponibilidad de servicios públicos.



Unidad Fisiográfica 3

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda Santa 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 Carriza 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.

20

10.5. ZONA DE PROTECCIÓN

De acuerdo a la ficha predial, el predio objeto de avalúo presenta una zona de protección área: 1.976,12 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con topografía mixta (plana y ondulada), su uso actual es mixto (residencial y comercial), el sector cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN.

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 las siguientes construcciones principales:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	10	30	33,33%	2	24,19%	\$ 551.304,31	\$ 133.352,12	\$ 417.952,19	\$ 418.000
C2	10	30	33,33%	2	24,19%	\$ 461.014,38	\$ 111.512,36	\$ 349.502,02	\$ 349.500
C3	15	100	15,00%	2	10,93%	\$ 1.029.552,21	\$ 112.578,45	\$ 916.973,76	\$ 917.000

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	10	70	14,29%	2	10,48%	\$ 2.365.351,00	\$ 248.006,71	\$ 2.117.344,29	\$ 2.117.300
M2	10	30	33,33%	2	24,19%	\$ 352.570,42	\$ 85.281,42	\$ 267.289,00	\$ 267.300
M3	12	100	12,00%	2	9,08%	\$ 429.606,08	\$ 39.006,08	\$ 390.600,00	\$ 390.600
M4	8	30	26,67%	2	18,99%	\$ 155.215,29	\$ 29.471,99	\$ 125.743,30	\$ 125.700
M5	10	30	33,33%	2	24,19%	\$ 128.665,41	\$ 31.122,20	\$ 97.543,21	\$ 97.500
M6	10	50	20,00%	2	14,22%	\$ 175.805,46	\$ 25.004,28	\$ 150.801,18	\$ 150.800
M7	10	60	16,67%	2	12,00%	\$ 281.249,97	\$ 31.359,08	\$ 229.890,89	\$ 229.900
M8	12	50	24,00%	2	17,03%	\$ 5.452.728,87	\$ 928.572,09	\$ 4.524.154,58	\$ 4.524.200
M9	12	100	12,00%	2	9,08%	\$ 2.471.836,87	\$ 224.430,43	\$ 2.247.406,44	\$ 2.247.400
M10	10	70	14,29%	2	10,48%	\$ 416.307,64	\$ 43.649,80	\$ 372.657,84	\$ 372.700

21

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
Palma Boba (D= 0.10m - 0.20 m)	2	Un	\$ 53.283
Pomarosa (D= 0.10 m - 0.20 m)	1	Un	\$ 4.248
Zurrumbo (D= 0.10 m - 0.20 m)	2	Un	\$ 5.019
Urapan (D= 0.10 m - 0.20 m)	1	Un	\$ 31.309
Cajeto (D= 0.10 m - 0.20 m)	1	Un	\$ 18.530
Sarapiño (D= 0.20 m - 0.40 m)	1	Un	\$ 63.896
Balso Blanco (D= 0.20 m - 0.40 m)	3	Un	\$ 40.149
Urapan (D= 0.20 m - 0.40 m)	1	Un	\$ 125.237
Guamo Churimo (D= 0.20 m - 0.40m)	1	Un	\$ 33.980
Carbonero (D= 0.20 m - 0.40 m)	1	Un	\$ 74.120
Sangregado (D= 0.10 m - 0.20 m)	1	Un	\$ 10.862
Tuno (D= 0.10 m - 0.20 m)	1	Un	\$ 8.409
Hueso (D= 0.40 m - 0.60 m)	1	Un	\$ 86.899
Arrayan (D= 0.20 m - 0.40 m)	1	Un	\$ 74.120
Yarumo (D= 0.10 m - 0.20 m)	4	Un	\$ 4.248



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-435

Guama Macheta (D= 0.20 m - 0.40m)	1 ✓	Un	\$ 33.980 ✓
Chacha Fruto (D= 0.10 m - 0.20 m)	1 ✓	Un	\$ 15.974 ✓
Caucho Sabanero (D= 0.10 m - 0.20 m)	1 ✓	Un	\$ 5.019 ✓
Cipiño (D= 0.20 m - 0.40 m)	1 ✓	Un	\$ 115.013 ✓
Guamo Churimo (D= 0.40 m - 0.60 m)	1 ✓	Un	\$ 141.584 ✓
Yarumo (D= 0.20 m - 0.40 m)	1 ✓	Un	\$ 33.980 ✓
Palma Botella (D= 0.10 m - 0.20 m)	1 ✓	Un	\$ 85.032 ✓
Papayuela (D= 0.20 m - 0.40 m)	1 ✓	Un	\$ 63.896 ✓
Guácimo (D= 0.20 m - 0.40 m)	1 ✓	Un	\$ 43.499 ✓
Aligustre del Japón (0.10 m - 0.20 m)	1 ✓	un	\$ 10.936 ✓
Pastos Naturales	1901,62 ✓	m ²	\$ 270 ✓

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

Nota: Para la especie "Pomarosa" se adapta el nombre común de "Pomarosa".

Para la especie "Sarapiño" se adapta el nombre común de "Matapalo".

Para la especie "Guamo Churimo" se adapta el nombre común de "Guamo".

Para la especie "Guamo Macheta" se adapta el nombre común de "Guamo".

Para la especie "Caucho Sabanero" se adapta el nombre común de "Caucho".

Para la especie "Cipiño" se adapta el nombre común de "Ciprés".

Para la especie "Guamo Churimo" se adapta el nombre común de "Guamo".

Para la especie "Papayuela" se adapta el nombre común de "Papayuelo".

Para la especie "Guácimo" se adapta el nombre común de "Cordia".

Para la especie "Aligustre del Japón" se adapta el nombre común de "Acacia Japonesa".

Nota: Teniendo en cuenta que el cultivo de "Chuguacimo" esta definido como cultivo transitorio, no se realiza la liquidación. Fuente: Informe DANE 2015. ✓

22



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre la vía Nacional Girardot-Bogotá y Bogotá - Girardot, 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 mixta (Plana y Ondulada).
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida. ✓
- El predio objeto de avalúo presenta una zona de protección con área 1.976,12 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con topografía mixta (plana y ondulada), su uso actual es mixto (residencial y comercial), el sector cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN. ✓
- De acuerdo con la ficha predial el día 26 de septiembre del 2022, se autoriza la intervención del predio, por lo tanto las construcciones C1, C2, M1, M2, M3, M4 y M5, para el día de la visita a campo ya se encuentran demolidas; siendo así no se cuentan con el debido registro fotográfico. ✓
- 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.

23



14. RESULTADOS DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,001362	\$ 418.563.000	\$ 570.083
TERRENO U.F.2	Ha	0,005444	\$ 389.648.000	\$ 2.121.244
TERRENO U.F.3	Ha	0,197612	\$ 192.092.000	\$ 37.959.684
TOTAL TERRENO				\$ 40.651.011
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	7,57	\$ 418.000	\$ 3.164.260
C2	m2	9,96	\$ 349.500	\$ 3.481.020
C3	m2	176,82	\$ 917.000	\$ 162.143.940
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 168.789.220
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	un	1	\$ 2.117.300	\$ 2.117.300
M2	m2	2,09	\$ 267.300	\$ 558.657
M3	m2	8,64	\$ 390.600	\$ 3.374.784
M4	m2	7,55	\$ 125.700	\$ 949.035
M5	m2	1,55	\$ 97.500	\$ 151.125
M6	m	7	\$ 150.800	\$ 1.055.600
M7	m2	57,06	\$ 229.900	\$ 13.118.094
M8	un	1	\$ 4.524.200	\$ 4.524.200
M9	m2	2,57	\$ 2.247.400	\$ 5.775.818
M10	m2	60,63	\$ 372.700	\$ 22.596.801
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 54.221.414
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Palma Boba (D= 0.10 m - 0.20 m)	Un	2,00	\$ 53.283	\$ 106.566
Pomarosa (D= 0.10 m - 0.20 m)	Un	1,00	\$ 4.248	\$ 4.248
Zurrumbo (D= 0.10 m - 0.20 m)	Un	2,00	\$ 5.019	\$ 10.038
Urapan (D= 0.10 m - 0.20 m)	Un	1,00	\$ 31.309	\$ 31.309
Cajeto (D= 0.10 m - 0.20 m)	Un	1,00	\$ 18.530	\$ 18.530
Serapiño (D= 0.20 m - 0.40 m)	Un	1,00	\$ 63.896	\$ 63.896
Balso Blanco (D= 0.20 m - 0.40 m)	Un	3,00	\$ 40.149	\$ 120.447
Urapan (D= 0.20 m - 0.40 m)	Un	1,00	\$ 125.237	\$ 125.237
Guamo Churimo (D= 0.20 m - 0.40m)	Un	1,00	\$ 33.980	\$ 33.980
Carbonero (D= 0.20 m - 0.40 m)	Un	1,00	\$ 74.120	\$ 74.120
Sangregado (D= 0.10 m - 0.20 m)	Un	1,00	\$ 10.862	\$ 10.862
Tuno (D= 0.10 m - 0.20 m)	Un	1,00	\$ 8.409	\$ 8.409
Hueso (D= 0.40 m - 0.60 m)	Un	1,00	\$ 86.899	\$ 86.899
Arrayan (D= 0.20 m - 0.40 m)	Un	1,00	\$ 74.120	\$ 74.120
Yarumo (D= 0.10 m - 0.20 m)	Un	4,00	\$ 4.248	\$ 16.992
Guama Macheta (D= 0.20 m - 0.40m)	Un	1,00	\$ 33.980	\$ 33.980
Chacha Fruto (D= 0.10 m - 0.20 m)	Un	1,00	\$ 15.974	\$ 15.974
Caucho Sabanero (D= 0.10 m - 0.20 m)	Un	1,00	\$ 5.019	\$ 5.019
Cipiño (D= 0.20 m - 0.40 m)	Un	1,00	\$ 115.013	\$ 115.013
Guamo Churimo (D= 0.40 m - 0.60 m)	Un	1,00	\$ 141.584	\$ 141.584
Yarumo (D= 0.20 m - 0.40 m)	Un	1,00	\$ 33.980	\$ 33.980
Palma Botella (D= 0.10 m - 0.20 m)	Un	1,00	\$ 85.032	\$ 85.032
Papayuela (D= 0.20 m - 0.40 m)	Un	1,00	\$ 63.896	\$ 63.896
Guácimo (D= 0.20 m - 0.40 m)	Un	1,00	\$ 43.499	\$ 43.499
Aligustre del Japón (0.10 m - 0.20 m)	un	1,00	\$ 10.936	\$ 10.936
Pastos Naturales	m2	1901,62	\$ 270	\$ 513.437
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 1.848.003
TOTAL AVALUO				\$ 265.509.648





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815




PREDIO TCBG-6-435

TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$265.509.648,00).

Bogotá, D.C., 28 de septiembre de 2023.


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133


JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537

25





15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1 ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C3



C3



C3



C3





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-435

C3 ✓



C3 ✓



C3 ✓



C3 ✓



27

CONSTRUCCIONES ANEXAS

M6 ✓



M7 ✓



**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



M7



M8



M9



M10



CULTIVOS Y/O ESPECIES

**PALMA BOBA, POMAROSA,
ZURRUMBO**



**URAPAN, CAJETO, SARAPIÑO,
BALSO BLANCO**





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO TCBG-6-435

GUAMO CHURIMO, YARUMO,
CARBONERO, GUAMO



TUNO, ARRAYAN



GUÁCIMO, ALIGUSTRE DE JAPÓN



GUAMA MACHETA, CIPÍÑO,
CHUGUACIMO



PAPAYUELA, SANGREGADO



PALMA BOTELLA y PASTOS
NATURALES



29

**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-6-435

15.2 CERTIFICADO USO DE SUELO



PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: FRM-002
Versión: 1
Página: 1 de 3

CAMS-OPM-CUS-171-2022

6-435

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio identificado con cedula Catastral N° 25-743-00-01-0002-1019-000, se encuentra dentro de la zona rural, del municipio de Silvanía, Cundinamarca; cuentan con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

USO DE SUELO RURAL 1 (R-1):

USOS PRINCIPALES:

CULTIVOS AGRÍCOLAS DE CLASE A1: Cultivos que ofrecen baja protección al suelo contra la erosión, estos cultivos principalmente son: frijol, yuca, lulo, habichuela, plátano dominico, banano, tomate de guiso, maíz y hortalizas. Para este grupo en especial se recomienda, localizarlos en pendientes menores al 20%, con prácticas culturales de conservación (fajas alternas, curvas de nivel, desyerbas selectivas, barreras vivas, zanjillas, canales, rotaciones, etc.), en ocasiones deben llevar obras de desvío de aguas de escorrentía. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de la malla ambiental.

USOS COMPATIBLES:

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 CONDICIONADOS:

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.

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).

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

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

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

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

30

**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



PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: P.M.-002
Versión: 1
Página: 2 de 3

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

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.

31

USO DE SUELO RURAL 13 (R13):

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.

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



PLANEACIÓN MUNICIPAL

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

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 dos (02) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).

GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO
Jefe de Planeación Municipal

GESTIÓN DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Diseño y proyecto: Jennifer Montez M. Apoyo Planeación

Revisión: Revisión Técnica: Christian Araiza - Apoyo Cartografía

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



15.3 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES.

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA														
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU														
TCBG-6-435														
CONSTRUCCIÓN	ITEM	Descripción del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem					
C1	01 Construcción por uso de zona estructura en pilotes de madera con carpentería en celosías y cerramiento en tela de zinc sobre columnas de maderas para un nivel en madera.	Pisilento	m ²	2,943.00	7.57	22,178.51	4,173,373.61	551,304.31	m ²					
		Excavación mecánica	m ³	36,925.00	0.76	28,063.00								
		Relleno tierra negra	m ³	96,531.00	0.76	50,563.50								
		Cubierta sencilla tela aluzinc col. 24	m ²	57,668.00	9.08	523,625.44								
		Lumbar 10 - 12 CM (3M) Eucalipto	un	17,465.00	8.00	137,320.00								
		Estructura metálica para tela fibrocemento	m	39,693.00	13.79	547,366.47								
		Tela chapa 1 x 1 8x2m2 3m-ordinario	un	6,943.00	1.00	6,943.00								
		Pulsómetro Negro (14M) Roló 1000 M2	m	1,699.00	11.40	19,372.60								
		Saldas Electricas Luminarias EM7	un	190,172.00	3.00	570,516.00								
		Saldas Electricas Tomacorrientes duplex	un	190,172.00	3.00	570,516.00								
		Solda interruptor doble PVC	un	134,401.00	3.00	403,203.00								
		Mano de obra AA	hc	25,741.00	32.00	823,712.00								
		Total costo directo									3,129,120.33			
		Administración				9%					281,620.83			
		Imprevistos				2%					62,584.06			
		Utilidad				7%					218,871.44			
		Total									4,173,373.61			
				Total Construcción m²		Area				7.57	551,304.31			

C2	02 Construcción de un nivel estructura en pilotes de madera con carpentería en celosías y cerramiento en tela de zinc y carpentería para un nivel en madera.	Pisilento	m ²	2,943.00	9.96	29,312.28	4,591,703.24	601,014.38	m ²					
		Excavación mecánica	m ³	36,925.00	1.00	36,925.00								
		Relleno tierra negra	m ³	96,531.00	1.00	96,531.00								
		Cubierta sencilla tela aluzinc col. 24	m ²	57,668.00	8.98	514,854.44								
		Tela fibrocemento No. 4	m ²	47,611.00	3.95	188,533.73								
		Lumbar 10 - 12 CM (3M) Eucalipto	un	17,465.00	6.00	104,790.00								
		Estructura metálica para tela fibrocemento	m	39,693.00	15.56	611,745.98								
		Pulsómetro Negro (14M) Roló 1000 M2	m	1,699.00	12.63	21,472.65								
		Saldas Electricas Luminarias EM7	un	190,172.00	4.30	818,729.60								
		Saldas Electricas Tomacorrientes duplex	un	190,172.00	3.00	570,516.00								
		Solda interruptor doble PVC	un	134,401.00	3.00	403,203.00								
		Mano de obra AA	hc	25,741.00	34.00	875,194.00								
		Total costo directo									3,992,795.43			
		Administración				9%					359,351.57			
		Imprevistos				2%					79,855.26			
		Utilidad				7%					279,414.98			
		Total									4,591,703.24			
				Total Construcción m²		Area				9.96	601,014.38			

33

CONSTRUCCIÓN	ITEM	Descripción del ítem	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem					
C3	03 Construcción de un nivel estructura en columnas de feroconcreto, muros en bloques perforados y cerchas, cubierta en tela de zinc soportada por cerchas metálicas, pisos en baldosa cerámica, taracea tipo española y cemento pulido con marmol rojo, se encuentra distribuido de la siguiente manera: un local comercial, una zona de bodega, zona de sala comedor, cinco (5) habitaciones con baño los cuales cuentan con servicio de ducha, sanitario y lavamanos, anclados con taracea cerámica, un baño adicional con los mismos tres servicios y cocina con mazon de medidas 1.50 m x 0.80 m x 0.90 m de alto, aproximadamente en concreto con enchape en taracea blanca y mazon en medio de las mismas características, con lavadero en acero inoxidable, puertas y ventanas en carpentería metálica.	Pisilento	m ²	2,943.00	176.32	509,381.28	182,045,421.44	1,029,552.21	m ²					
		Excavación mecánica	m ³	36,925.00	25.36	1,350,668.00								
		Relleno en material común compactado	m ³	120,118.00	26.32	3,165,886.72								
		Piso en concreto 3000 PSI 10cm malla electrosoldada	m ²	127,501.00	176.32	22,582,258.96								
		Tapa 30x40CM	m	242,730.00	90.53	21,947,246.90								
		Cajetilla 40x30CM	m	242,130.00	22.03	5,329,870.00								
		Bocina en concreto común 3000 PSI	m ³	599,219.00	1.05	1,151,711.35								
		Alisado de obra 4CM	m ²	31,098.00	176.32	5,498,748.36								
		Mesico Pivo	m ²	3,600.00	53.05	207,198.10								
		Muro divisorio bloque estrado No. 5	m ²	36,997.00	251.72	10,205,294.34								
		Pañales tipo murto 14	m ²	32,670.00	532.45	17,286,206.40								
		Lámpara zona pintura 2 manos	m ²	4,528.00	532.45	4,941,733.60								
		Estructura metálica soldada con cerchas	m ²	92,984.87	176.32	17,140,864.71								
		Cubierta sencilla tela aluzinc col. 24	m ²	57,668.00	176.32	10,196,835.76								
		Estrado Formato 20x20 CM	m ²	90,144.00	87.12	4,872,030.08								
		Tapa cerámica 33 x 33.5	m ²	62,190.00	61.88	3,846,020.10								
		Piso gran formato 20-50x50cm	m ²	65,805.00	61.88	4,053,847.24								
		Luminarias con grifería	un	201,193.00	21.41	4,309,286.00								
		Mazon en concreto	m ³	160,015.00	7.02	1,120,916.80								
		Punto A.P. Lavatorios	un	20,895.00	2.30	47,950.50								
		Salda Sanciana Lavabatos 2"	un	55,988.00	2.00	110,976.00								
		bañero tipo 1	un	379,351.00	3.00	1,138,053.00								
		Punto A.P. inodoro	un	17,533.00	3.00	52,599.00								
		Salda sanitaria moderna 4"	un	159,770.00	3.00	479,310.00								
		Ducha con grifería tipo 1	un	176,388.00	3.00	529,164.00								
		Solda sanitaria ducha 2"	un	73,892.00	3.00	221,676.00								
		Punto A.P. Ducha	un	334,923.00	3.00	1,004,769.00								
		Lavamanos con grifería tipo 1	un	284,354.00	3.00	853,062.00								
		Punto A.P. Lavabos	un	25,992.00	3.00	77,976.00								
		Salda sanitaria lavabos 2"	un	80,810.00	3.00	242,430.00								
		Piso ducha	m ²	20,782.00	3.00	62,346.00								
		Verticales cerchas 3.60x4 vetro 30M	un	63,490.00	4.00	253,960.00								
		Puerta de Interes social 0.75 x1.10	un	250,535.00	4.00	1,002,140.00								
		Puerta aluminio color mader CAL-16	m ²	233,204.00	2.00	466,408.00								
		Mano puerta aluminio 1.600 M	un	136,142.00	1.00	136,142.00								
		Telero 12 cerchas	un	307,115.00	1.00	307,115.00								
		Saldas Electricas Luminarias EM7	un	190,172.00	17.00	3,232,924.00								
		Saldas Electricas Tomacorrientes duplex	un	190,172.00	17.00	3,232,924.00								
		Solda interruptor doble PVC	un	134,401.00	17.00	2,284,817.00								
		Mano de obra AA	hc	25,741.00	400.00	10,296,400.00								
		Total costo directo									154,306,366.01			
		Administración				9%					13,887,581.92			
		Imprevistos				3%					4,589,208.96			
		Utilidad				7%					11,081,026.68			
		Total									182,045,421.44			
				Total Construcción m²		AREA				176.32	1,029,552.21			

Fuente: Construdata 207



15.4 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS.

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ										
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS - APU										
TCBG-6-435										
ANEXO	ITEM	Descripción del ítem	unidad	valor unit.	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem	
M1	M1. Tanque construido en bloques de 2,00 m x 1,80 m x 2,20 m de alto aproximadamente, soportado por cuatro columnas en bloque de 0,50 x 0,50 m x 1,80 m de altura aproximadamente y placa en concreto sobre columnas.	Repartido	m ²	2.943,00	3,00	8.829,00				
		Muro aligerado bloque estrado No. 5	m ²	20.907,00	19,40	405.595,80				
		Placa en concreto 3000 P58 10cm malla electrocortada	m ²	127.601,00	3,00	382.803,00				
		Paquete empalmado cables mult. 14	m ²	44.547,00	19,40	864.211,80				
		Muro en concreto estrado y tubos de ranchar	un	17.229,00	1,00	17.229,00		2.305.351,00	2.305.351,00	m
		Muro de obra	lc	25.741,00	10,00	257.410,00				
		Mano de obra	lc	25.741,00	10,00	257.410,00				
		Total costo directo			78	2.365.351,00				
		Total Construcción			1,20	2.365.351,00				
M2	M2. Ceramide con estructura en postes de madera, piso en piedra contacta y tierra, cubierta en teja de zinc soportada por cercha de madera.	Repartido	m ²	2.943,00	2,09	6.140,87				
		Estructura manual general	m ³	25.968,00	0,25	6.492,00				
		Rejería tierra negra	m ³	66.531,00	0,28	18.628,68				
		Placa en concreto 3000 P58 10cm malla electrocortada	m ²	127.601,00	2,09	266.686,09				
		Cemento grava cantun 3000 P58	m ³	585.250,00	1,73	1.012.482,50				
		Cubierta sencilla teja aluzinc cat. 24	m ²	57.668,00	2,30	132.036,40				
		Estructura de madera para teja de floccemento	m	30.426,00	6,82	207.903,32		736.872,17	382.870,42	m ²
		Total costo directo			16	227.473,80				
		Total Construcción			2,09	352.570,42				
M3	M3. Zona dura sobre relleno de 0,60 m aproximadamente de espesor, en concreto y tierra, cuenta con dos columnas de ferrocemento ancladas a esta.	Repartido	m ²	2.943,00	8,64	25.427,56				
		Estructura manual general	m ³	25.968,00	0,80	20.774,40				
		Rejería en recibo cantun compactado	m ³	120.119,00	2,58	311.109,62				
		Concreto cemento grava cantun 3000 P58	m ³	585.250,00	1,73	1.012.482,50				
		Placa en concreto 3000 P58 10cm malla electrocortada	m ²	127.601,00	8,64	1.102.473,60				
		Columna 40x30x34	m	245.135,00	4,00	980.540,00				
		Muro de obra	lc	25.741,00	10,00	257.410,00				
		Total costo directo			8,64	3.211.296,58				
		Total Construcción			8,64	429.608,28				
M4	M4. Enramada con estructura en postes de madera, cerramiento parcial en poliestireno y plástico, piso en tierra y cubierta en teja de zinc sobre cercha de madera.	Repartido	m ²	2.943,00	7,55	22.179,65				
		Estructura manual general	m ³	25.968,00	0,28	673,88				
		Rejería tierra negra	m ³	66.531,00	0,28	18.628,68				
		Teja Zinc Oxalada 2 1.540 litro Cat. 35 0 12mm	m ²	14.254,08	8,31	118.783,80				
		Estructura de madera para teja de floccemento	m	38.426,00	8,20	284.952,20				
		Llave 1" 1/2 CM (24) Escalante	un	17.041,00	1,00	170.410,00				
		Poliestireno Negro 1x4M (Rolo 1000 M2)	m	1.095,00	5,70	6.043,50				
		Total costo directo			16	306.373,20				
		Total Construcción			7,55	155.215,29				
M5	M5. Cerramiento con estructura en postes de madera con poliestireno negro, piso en tierra y con cubierta, funciona como baño.	Repartido	m ²	2.943,00	1,50	4.414,50				
		Estructura manual general	m ³	25.968,00	0,10	2.596,80				
		Rejería tierra negra	m ³	66.531,00	0,10	6.653,10				
		Llave 1" 1/2 CM (24) Escalante	un	17.041,00	4,00	68.164,00				
		Poliestireno Negro 1x4M (Rolo 1000 M2)	m	1.095,00	4,00	4.380,00				
		Muro de obra	lc	25.741,00	4,00	102.964,00				
		Mano de obra	lc	25.741,00	4,00	102.964,00				
		Total costo directo			1,50	198.441,30				
		Total Construcción			1,50	128.665,41				
M6	M6. Cerca en malla estalada, soportada por postes metálicos cada 2,5 m aproximadamente, anclados a tierra.	Repartido	m ²	2.943,00	1,00	2.943,00				
		Estructura manual general	m ³	25.968,00	0,20	519,36				
		Rejería tierra negra	m ³	66.531,00	4,20	279.379,20				
		Cerramiento en malla estalada CAL. 10	m ²	17.169,00	10,52	180.798,52				
		Muro de obra HR	lc	49.036,00	0,20	9.807,20				
		Mano de obra	lc	25.741,00	0,20	514,82				
				Total costo directo			1,00	175.805,46		
		Total Construcción			1,00	175.805,46				
M7	M7. Enramada con estructura en postes metálicos tubulares, anclados al piso en concreto, cubierta en teja de zinc soportada por cercha metálica, anclada a C3, cuenta con un lavadero en concreto de 3,00 m x 3,00 m x 0,90 m de altura aproximadamente.	Repartido	m ²	2.943,00	67,00	196.581,00				
		Placa en concreto 3000 P58 10cm malla electrocortada	m ²	127.601,00	67,00	8.549.177,00				
		Rejería en recibo cantun compactado	m ³	120.119,00	1,00	120.119,00				
		Estructura manual general	m ³	25.968,00	5,71	148.486,58				
		Cubierta sencilla teja aluzinc cat. 24	m ²	57.668,00	62,72	3.619.830,56				
		Estructura metálica para teja floccemento	m	38.426,00	48,44	1.862.729,52				
		Estructura cerramiento galvanizada 1,74x3m GSP. 1 5mm	un	16.029,00	0,50	80.145,00				
		Total costo directo			1,00	14.906.923,54				
		Total Construcción			67,00	261.249,97				
M8	M8. Porción en carpentería metálica, de medidas aproximadas 3,10 m x 1,90 m de alto, cuenta con marcos en perfiles metálicos, tubulares y varillas metálicas en cada 0,10 m aproximadamente, soportado por postes tubulares de 0,12 m de diámetro aproximadamente.	Repartido	m ²	2.943,00	0,51	1.500,93				
		Porción teja de acero	m ²	182.638,01	8,46	1.563.841,54				
		Estructura carpentería aluminio tipo 40x40x4	m	34.800,00	1,00	34.800,00				
		Tubo cerramiento negro 1" emp. 1,90mm	m	23.017,00	67,00	1.542.309,00				
		Tubo cerramiento negro 1 1/2" emp. 1,90mm	m	0.359,00	14,40	5.170,56				
		Escalera eléctrica de 3"2" 98 pines	un	51.151,00	2,00	102.302,00				
		Muro de obra HR	lc	49.036,00	3,00	147.108,00				
		Total costo directo			1,00	6.482.726,67				
		Total Construcción			1,00	5.492.736,67				
M9	M9. Soporte para tanques con estructura en bloques y columnas de ferrocemento, cubierta en placa de concreto de 0,10 m de espesor, piso en concreto, cuenta con 2 tanques de 1000 m cada uno.	Repartido	m ²	2.943,00	1,00	2.943,00				
		Estructura manual general	m ³	25.968,00	0,20	519,36				
		Llave 1 1/2 CM (24)	m	242.750,00	6,51	1.580.483,50				
		Columna 40x30x34	m	245.135,00	10,00	2.451.350,00				
		Rejería tierra negra	m ³	66.531,00	0,20	13.306,20				
		Muro aligerado bloque estrado No. 5	m ²	38.997,00	17,58	684.902,56				
		Placa en concreto 3000 P58 10cm malla elect. Estructura	m ²	127.601,00	2,07	2.641.137,26				
		Total costo directo			1,00	6.352.620,75				
		Total Construcción			2,07	2.471.828,87				
M10	M10. Enramada con estructura en columnas de tubos en PVC con relleno de concreto y varilla, cubierta en teja de zinc sobre cercha metálica, piso en concreto con mineral rojo sobre relleno de 0,15 m de espesor, cuenta con un muro en bloque a media altura en uno de los laterales de 2,20 m x 1,30 m aproximadamente, parterre y pasillo, con dos escaleras de 2,40 m x 0,30 m de paso y 0,20 m de contrapeso. Cuenta además con ornato de concreto con enchape en baldosa de cerámica.	Repartido	m ²	2.943,00	60,00	176.580,00				
		Estructura manual general	m ³	25.968,00	12,51	325.352,54				
		Rejería tierra negra	m ³	66.531,00	6,06	403.377,45				
		Placa en concreto 3000 P58 10cm malla electrocortada	m ²	127.601,00	60,00	7.656.060,00				
		Rejería en recibo cantun compactado	m ³	120.119,00	6,06	727.915,58				
		Concreto cemento grava cantun 3000 P58	m ³	585.250,00	3,03	1.733.307,50				
		Cubierta sencilla teja aluzinc cat. 24	m ²	57.668,00	60,00	3.460.080,00				
		Total costo directo			60,00	11.540.373,08				
		Total Construcción			60,00	25.240.731,85				

Fuente: Construdata 207.



15.5 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)
PALMA BOBA	\$ 53.283	\$ 117.882	\$ 204.014	\$ 247.080
POMARROSA	\$ 4.248	\$ 33.980	\$ 141.584	\$ 370.006
ZURRUMBO	\$ 5.019	\$ 40.149	\$ 167.285	\$ 437.173
URAPÁN	\$ 31.309	\$ 125.237	\$ 250.473	\$ 313.092
CAJETO	\$ 18.530	\$ 74.120	\$ 148.239	\$ 185.299
MATAPALO	\$ 15.974	\$ 63.896	\$ 127.792	\$ 159.741
BALSO BLANCO	\$ 5.019	\$ 40.149	\$ 167.285	\$ 437.173
URAPÁN	\$ 31.309	\$ 125.237	\$ 250.473	\$ 313.092
GUAMO	\$ 4.248	\$ 33.980	\$ 141.584	\$ 370.006
CARBONERO	\$ 18.530	\$ 74.120	\$ 148.239	\$ 185.299
SANGREGADO	\$ 10.862	\$ 43.449	\$ 86.899	\$ 108.624
TUNO	\$ 8.409	\$ 33.635	\$ 67.270	\$ 84.087
HUESO	\$ 10.862	\$ 43.449	\$ 86.899	\$ 108.624
ARRAYÁN	\$ 18.530	\$ 74.120	\$ 148.239	\$ 185.299
YARUMO	\$ 4.248	\$ 33.980	\$ 141.584	\$ 370.006
CHACHAFRUTO	\$ 15.974	\$ 63.896	\$ 127.792	\$ 159.741
CAUCHO	\$ 5.019	\$ 40.149	\$ 167.285	\$ 437.173
CIPRÉS	\$ 28.753	\$ 115.013	\$ 230.026	\$ 287.533
PALMA BOTELLA	\$ 85.032	\$ 170.798	\$ 299.253	\$ 384.661
PAPAYUELO	\$ 15.974	\$ 63.896	\$ 127.792	\$ 159.741
CORDIA	\$ 10.862	\$ 43.449	\$ 86.899	\$ 108.624
ACACIA JAPONESA	\$ 10.936	\$ 87.487	\$ 364.529	\$ 952.635

35

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 270

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



15.6 PRESUPUESTO DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

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

Fuente: Construdata 207

MEDIDOR ACUEDUCTO RURAL				
Ítem	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Subtotal
Excavación Manual Zanja 0,60MX1,00M	1	m3	\$ 28.315	\$ 19.821
Mano de Obra BB	4	HC	\$ 30.348	\$ 121.392
Herramienta Menor	5	%		\$ 6.070
Codos	4	un	\$ 350	\$ 1.400
Tuberia pvc 1/2"	1	m	\$ 1.666	\$ 1.666
Pegante tuberías	3	ml	66,47	\$ 199
Caja Plástica Medidor Contado Homologada Acueducto De Bogota	1	un	\$ 150.000	\$ 150.000
Total				\$ 300.548

Fuente: Construdata 207

36



15.7 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

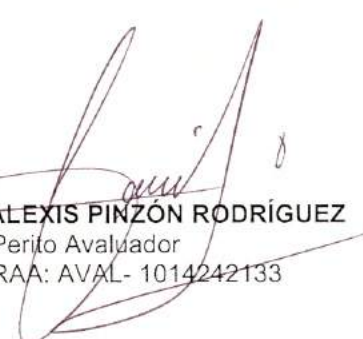
1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 1.786.356	Desconexión de 1 medidor de acueducto, 1 medidor de energía eléctrica.
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE	\$ 1.786.356	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
LUCRO CESANTE	\$ 0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 1.786.356	
SON: UN MILLÓN SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 28 de septiembre de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

Bogotá, D.C., 28 de septiembre 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-6-435

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS ACTA N° TCBG-6-435

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 28 de septiembre 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.
WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS.
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-6-435	\$265.509.648

38

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-6-435

COMITÉ DE AVALÚOS



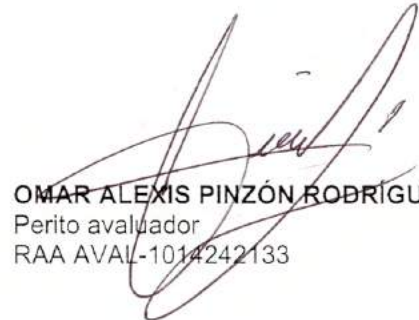
DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL- 1023963942



JOSE FELIX ZAMORA MORENO
Director del comite
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio identificado con Número N° 25-743-00-01-0002-1019-000, 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.

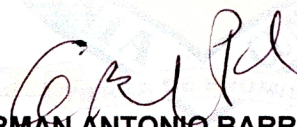
USOS PROHIBIDOS:

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

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) días del mes de junio 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