



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610013591

Bogotá D.C., **13 MAR 2024**

Señoras:

CLAUDIA INES REYES GARZON (C.C. 52.152.271)

NELSY ESTELA REYES GARZON (C.C. 52.415.004)

Predio denominado LA MANUELITA

Vereda Silvania (Según Folio)

Municipio de Silvania

Departamento de Cundinamarca.

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. **202350000068291** del 18 de enero de 2024. Predio **TCBG-6-685**

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 18 de enero de 2024, expidió la Oferta Formal de Compra No. **2022350000068291**, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio LA MANUELITA, ubicado en la Vereda Silvania (según folio), Jurisdicción del Municipio de Silvania, ubicada en el Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0001-0111-0-00-00-0000** Matrícula Inmobiliaria No. **157-25288** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, ubicada en las siguientes abscisas: Abscisa inicial **K012+444,54 I** – Abscisas Final: **K013+303,62 I**; localizado en la margen izquierda del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 6 dentro del cual se evidencia como titulares de derecho real de dominio la Señora **CLAUDIA INES REYES GARZON** identificada con cedula de ciudadanía No. **52.152.271** y la

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610013591

señora **NELSY ESTELA REYES GARZON** identificada con cedula de ciudadanía No. **52.415.004**.

Que el día 19 de enero de 2024, se envió la citación con radicado No. 202350000068301, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, citación que fue recibida en la dirección del predio "LA MANUELITA" el 23 de enero de 2024, y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

En virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de poder notificar a la señora **NELSY ESTELA REYES GARZON** identificada con cedula de ciudadanía No. **52.415.004**. en consecuencia, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

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. 20235000068291

Bogotá D.C., 18 ENF 2024

Señoras:

CLAUDIA INES REYES GARZON (C.C. 52.152.271)

NELSY ESTELA REYES GARZON (C.C. 52.415.004)

Predio denominado LA MANUELITA

Vereda Silvania (Según Folio)

Municipio de Silvania

Departamento de Cundinamarca.

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición del terreno junto con sus cultivos y especies, ubicada en las siguientes abscisas: Abscisa inicial **K012+444,54 I** – Abscisa Final: **K013+303,62 I**; localizado en la margen izquierda del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT, unidad Funcional 6, del predio denominado LA MANUELITA, ubicado en la Vereda Silvania (según folio), Jurisdicción del Municipio de Silvania, ubicada en el Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0001-0111-0-00-00-0000** Matrícula Inmobiliaria No. **157-25288** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-685**

Respetadas señoras:

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

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. 202350000068291

VÍA 40 EXPRESS S.A.S., la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto Vial.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la Ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-6-685, de la cual se anexa copia; predio denominado LA MANUELITA, ubicado en la Vereda Silvania (según folio), Jurisdicción del Municipio de Silvania, ubicada en el Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0001-0111-0-00-00-0000** Matrícula Inmobiliaria No. **157-25288** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-685**. Dicho terreno cuenta con un área total requerida de **NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO COMO DOCE METROS CUADRADOS (9.244,12 M²)**.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ** de fecha **29 de septiembre de 2023**, por la suma de: **SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$659.829.278,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, Cultivos y especies, así:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
UF1	Área Requerida	m ²	6205.89 ✓	\$ 74 802.00 ✓	\$ 464 212 984.00
UF2	Área Requerida	m ²	3038.23 ✓	\$ 59 992.00 ✓	\$ 182 269 494.00
Total Terreno					\$ 646.482.478,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ -
ANEXOS					
M1	Cerca	m	32.91 ✓	\$ 11 900.00 ✓	\$ 391 629.00
M2	Cerca	m	83.44 ✓	\$ 27 100.00 ✓	\$ 2 261 224.00
M3	Zona Dura	m ²	29.87 ✓	\$ 167 800.00 ✓	\$ 5 012 186.00
M4	Portón	Und	1.00 ✓	\$ 2 942.900.00 ✓	\$ 2 942 900.00
Total Anexos					\$ 10.607.939.00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes				Valor Global	\$ 2 738 861.00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 2.738.861,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 659.829.278,00

Son: Seiscientos Cincuenta Y Nueve Millones Ochocientos Veintinueve Mil Doscientos Setenta Y Ocho pesos M.L.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000068291

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual los propietarios tendrán un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, comunicarse al número telefónicos 3104519272 -3216990250 y/o a los correos electrónicos ediaz@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com.

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

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 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**



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000068291

S.A.S. cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente, tomando este pago como parte de daño emergente.

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

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntario que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, 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 existe la siguiente medida cautelar, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-25288 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Medida cautelar, consistente **Embargo por Jurisdicción Coactiva de derecho de cuota**, mediante el Oficio No 1417 de fecha 26 de octubre de 2022, emitido por la Alcaldía Municipal de Silvania, registrado en la anotación No. 013.

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.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000068291

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-685, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ** de fecha **29 de septiembre** de **2023**, copia del plano predial del área total del terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Atentamente.

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



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

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

PREDIO No.: TCBG-6-685

ABSC. INICIAL: K012+444,54

ABSC. FINAL: K013+303,62

UNIDAD FUNCIONAL: 6

SECTOR O TRAMO: PUENTE RIO BLANCO - GRANADA

MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Izquierda, 859,08

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: CLAUDIA INES REYES GARZON Y OTRA

CEDULA: 52.152.271

DIRECCION / EMAIL: 3134827663/3108120816, Calle 144 No. 7-31 Apto 331 Bogotá

DIRECCION DEL PREDIO: LA MANUELITA

MATRICULA INMOBILIARIA: 157-25288

CEDULA CATASTRAL: 25743000100000001011100000000

VEREDA/BARRIO: SUBIA

MUNICIPIO: SILVANIA

DPTO: CUNDINAMARCA

CLASIFICACION DEL SUELO: SUBURBANO

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: AGROPECUARIO

Predio requerido para: CONSTRUCCIÓN TOPOGRAFIA

LINDEROS: NORTE, SUR, ORIENTE, OCCIDENTE

LONGITUD (m): 3,90, 27,19, 854,51, 902,93

COLINDANTES: CLAUDIA INES REYES GARZON Y OTRA (MJ 1-2), CARRETERABLE (MJ 33-35), VÍA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 2-33), CLAUDIA INES REYES GARZON Y OTRA (MJ 35-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Aguacate (D=0,10-0,20 m)	2		Un
Balso Blanco (D=0,20-0,40 m)	1		Un
Carbonero (D=0,20-0,40 m)	1		Un
Caucho Sabanero (D=0,10-0,20 m)	1		Un
Chicala (D=0,20-0,40 m)	3		Un
Croton (D=0,10-0,20 m)	1		Un
Espadero (D=0,10-0,20 m)	5		Un
Espadero (D=0,20-0,40 m)	2		Un
Pino (D=0,20-0,40 m)	1		Un
Salvio Negro (D=0,10-0,20 m)	1		Un
Urapan (D=0,10-0,20 m)	1		Un
Urapan (D=0,40-0,60 m)	3		Un
Patos naturales	4513,85		m ²

ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES CANTIDAD UNID

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
N/A			
TOTAL AREA CONSTRUIDA			
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	M1: Cerca en postes de madera aserrada separados cada 3,00 m con 4 hilos de alambre de púas.	32,91	m
2	M2: Cerca en postes de piedra separados cada 2,50 m con 3 hilos de alambre de púas.	83,44	m
3	M3: Zona dura correspondiente a un acceso en concreto sobre afirmado de 0,15 m de espesor.	29,87	m ²
4	M4: Portón de dos hojas en perfilera metálica con marco en tubo circular de 2" con pintura (4,00 x 1,50 m) anclado a 2 columnas en piedra tallada y concreto (0,50 x 0,50 x 2,00 m c/u) con terminación piramidal.	1	Un

Si/NO

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

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

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

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 12/05/2023

Elaboró: Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
M.P. 25222-336932 CND

Revisó y Aprobó: Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
M.P. 25222-327763 CND

AREA TOTAL TERRENO	456222,46	m ²
AREA REQUERIDA	9244,12	m ²
AREA REMANENTE	0,00	m ²
AREA SOBANTE	446978,34	m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	9244,12	m ²

OBSERVACIONES:

- 1) El área del predio se toma de la escritura pública No. 2148 del 22 de diciembre de 2016 de la notaria 26 de Bogotá. No obstante, al revisar la tradición de acuerdo con la sentencia del 24 de marzo de 1981 del Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá, se adjudicó el inmueble por sucesión y se indica como área 71 fanegas con 1822,46 varas cuadradas, de conformidad con el Artículo 2° de la Ley 33 de 1905 "Sobre pesas y medidas" (...). "Para facilitar el uso común de las pesas y medidas, se permite a los particulares las siguientes: La fanega, unidad de superficie. Es un cuadrado que tiene por cada lado 100 varas. La fanega equivale a seis mil cuatrocientos metros cuadrados y se divide en diez mil varas cuadradas.". De acuerdo con lo anterior, el área expresada en Sistema Métrico Decimal es 455566,37 m². Es de aclarar que la escritura pública No. 2148 del 22 de diciembre de 2016 de la notaria 26 de Bogotá, corresponde al ultimo titulo de adquisición.
- 2) La dirección del predio es tomada del certificado catastral y la vereda se toma de la cartografía anexa al PBOT del Municipio de Silvania (Acuerdo No. 22 del 31 de octubre de 2000). De acuerdo con el certificado de norma de uso del suelo expedido por la oficina de Planeación Municipal de Silvania el predio se encuentra en zona rural, no obstante, según el plano "Reglamentación de Zonas Suburbanas" anexo en el PBOT del municipio de Silvania, parte del predio se encuentra en zona suburbana, debido a que el área requerida se encuentra en su totalidad según el plano en zona suburbana se adopta esta en la ficha predial.
- 3) El polígono que representa el predio TCBG-6-685 se reconstruye con base en los linderos físicos (cercado representado en la tira topográfica UF6, levantado por la topografía del proyecto Ampliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá Girardot).
- 4) Del área total requerida 29,87m² corresponde a la construcción anexa M3 (zona dura), 4513,85 m² presenta pasto natural y 4700,40 m² a un cultivo de arveja y maíz, el cual no es objeto de reconocimiento debido a que corresponde a un cultivo transitorio.
- 5) De acuerdo con la visita en el área requerida no se encontró acometidas de servicios públicos.
- 6) El primer numero de contacto pertenece a la señora Claudia Inés Reyes Garzón (propietaria) y el segundo numero pertenece a la señora Nelsy Estela Reyes Garzón (propietaria).
- 7) Para efectos de la presente ficha predial se relaciona la aprobación de la línea de compra con la SDM no objetada (ver adjunto) y se aporta registro fotográfico correspondiente a la actualización del inventario predial.



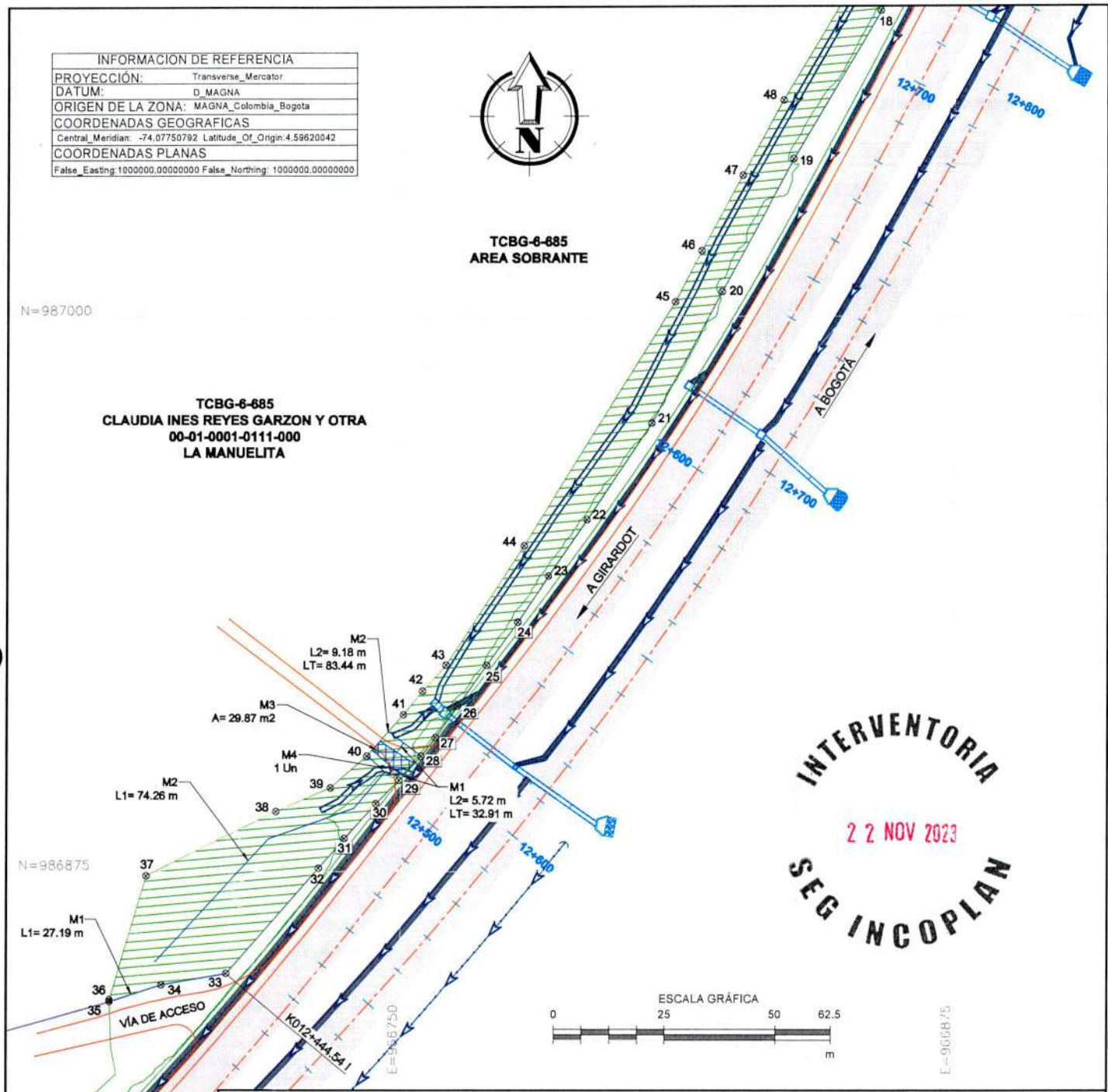
INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transverse_Mercator
DATUM:	D_MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian:	-74.07750792 Latitude_Of_Origin:4.59620042
COORDENADAS PLANAS	
False_Easting:	1000000.00000000 False_Northing: 1000000.00000000



TCBG-6-685
AREA SOBRANTE

N=987000

TCBG-6-685
CLAUDIA INES REYES GARZON Y OTRA
00-01-0001-0111-000
LA MANUELITA



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. 2022-03398-010	CONVENCIONES					
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T. M.P. 2022-03378-010		<ul style="list-style-type: none"> 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 					<ul style="list-style-type: none"> AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA REMANENTE LINDERO POSTE CERCAS FUENTES HIDRICAS LINEA ALTA TENSION 	
AGENCIAS: ANI, SEG SAS, INCOPLAN S.A., VIA400 EXPRESS, Ruta 40 CONSORCIO VIAL		ELABORÓ: OMAR DARIO LOZANO CUELLAR DIBUJÓ: OMAR DARIO LOZANO CUELLAR PROPIETARIO: CLAUDIA INES REYES GARZON Y OTRA						
CONVENCIONES ESPECIFICAS: ZONA DE PROTECCIÓN SERVIDUMBRE		CUADRO DE AREAS (M2) AREA REQUERIDA: 9244.12 M2 AREA TOTAL: 456222.46 M2 AREA CONST: 0.00 M2 AREA SOBR: 446978.34 M2 AREA REMAN: 0.00 M2		FECHA ELAB.: 12/05/2023 ESCALA: 1:1250		UNIDAD FUNCIONAL: 6 PLANO: 1 de 4		
		FECHA ELAB.: 12/05/2023 ESCALA: 1:1250		UNIDAD FUNCIONAL: 6 PLANO: 1 de 4		NUMERO PREDIAL NACIONAL: 25743000100000001011100000000 FICHA PREDIAL: TCBG-6-685		

E=966875

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

TCBG-6-685
AREA SOBRENTE

TCBG-6-685
CLAUDIA INES REYES GARZON Y OTRA
00-01-0001-0111-000
LA MANUELITA

N=987250

N=987125



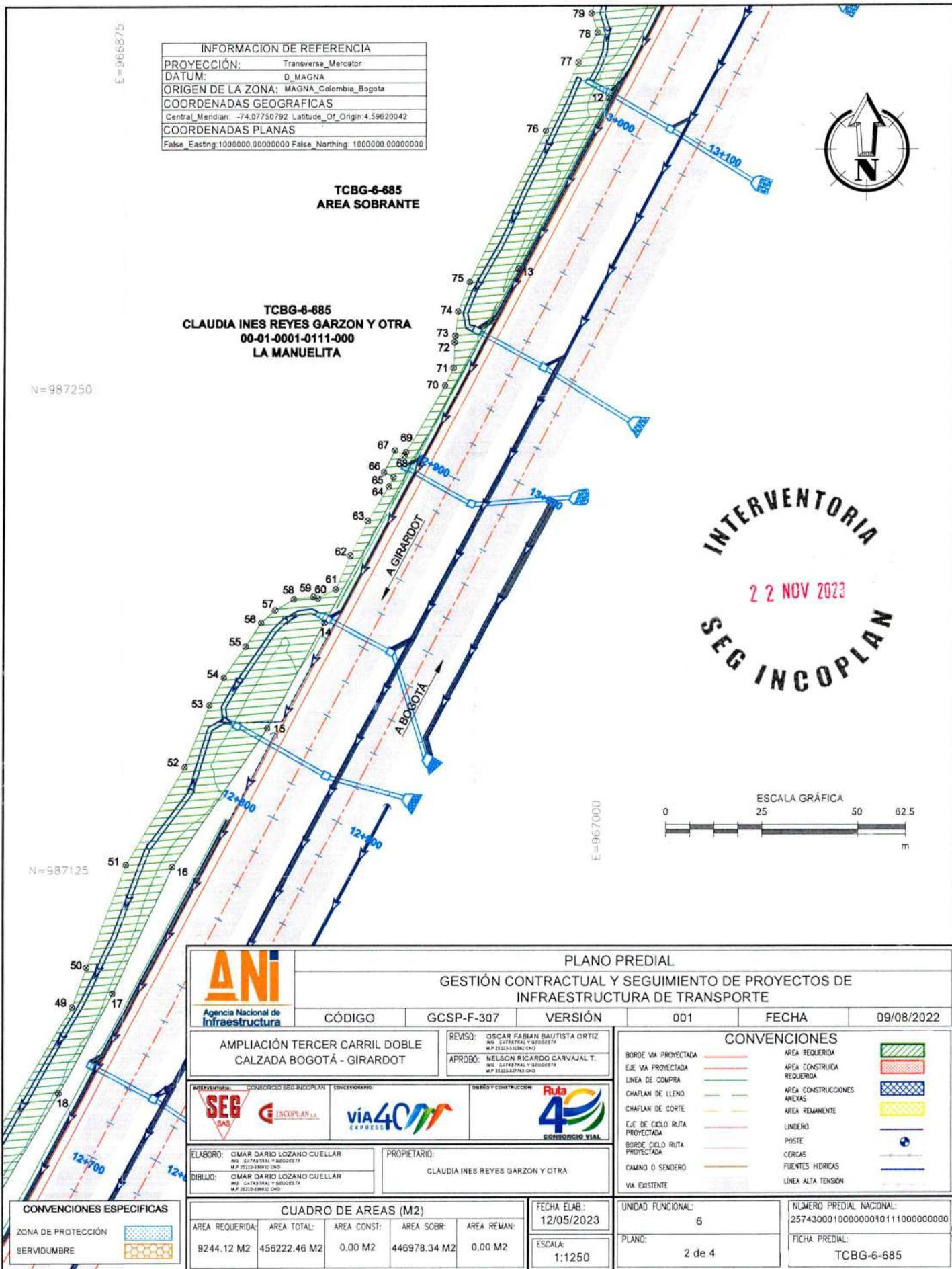
INTERVENTORIA
2 2 NOV 2023
SEG INCOPLAN

ESCALA GRÁFICA



E=967000

 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 ING. CIVIL/TRAF. Y SIG/000574 M.P. 2522339632 CND			
		APROBÓ:	NELSON RICARDO CARVAJAL T. ING. CIVIL/TRAF. Y SIG/000574 M.P. 2522339632 CND			
INTERVENTORIA	CONSEJO SEG INCOPLAN	CONCESSIONARIO	DIBERO Y CONSTRUCCION			
   		CONVENCIONES				
ELABORÓ: OMAR DARIO LOZANO CUELLAR ING. CIVIL/TRAF. Y SIG/000574 M.P. 2522339632 CND		PROPIETARIO:		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		
DIBUJÓ: OMAR DARIO LOZANO CUELLAR ING. CIVIL/TRAF. Y SIG/000574 M.P. 2522339632 CND		CLAUDIA INES REYES GARZON Y OTRA		AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA REMANENTE LINDERO POSTE CERCAS FUENTES HIDRICAS LINEA ALTA TENSIÓN		
CONVENCIONES ESPECIFICAS ZONA DE PROTECCIÓN SERVIDUMBRE		CUADRO DE AREAS (M2) AREA REQUERIDA: 9244.12 M2 AREA TOTAL: 456222.46 M2 AREA CONST: 0.00 M2 AREA SOBR: 446978.34 M2 AREA REMAN: 0.00 M2		FECHA ELAB.: 12/05/2023 ESCALA: 1:1250		
		UNIDAD FUNCIONAL: 6		NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 257430001000000010111000000000		
		PLANO: 2 de 4		FICHA PREDIAL: TCBG-6-685		



E=957000



TCBG-6-685
AREA SOBRANTE

TCBG-6-685
CLAUDIA INES REYES GARZON Y OTRA
00-01-0001-0111-000
LA MANUELITA

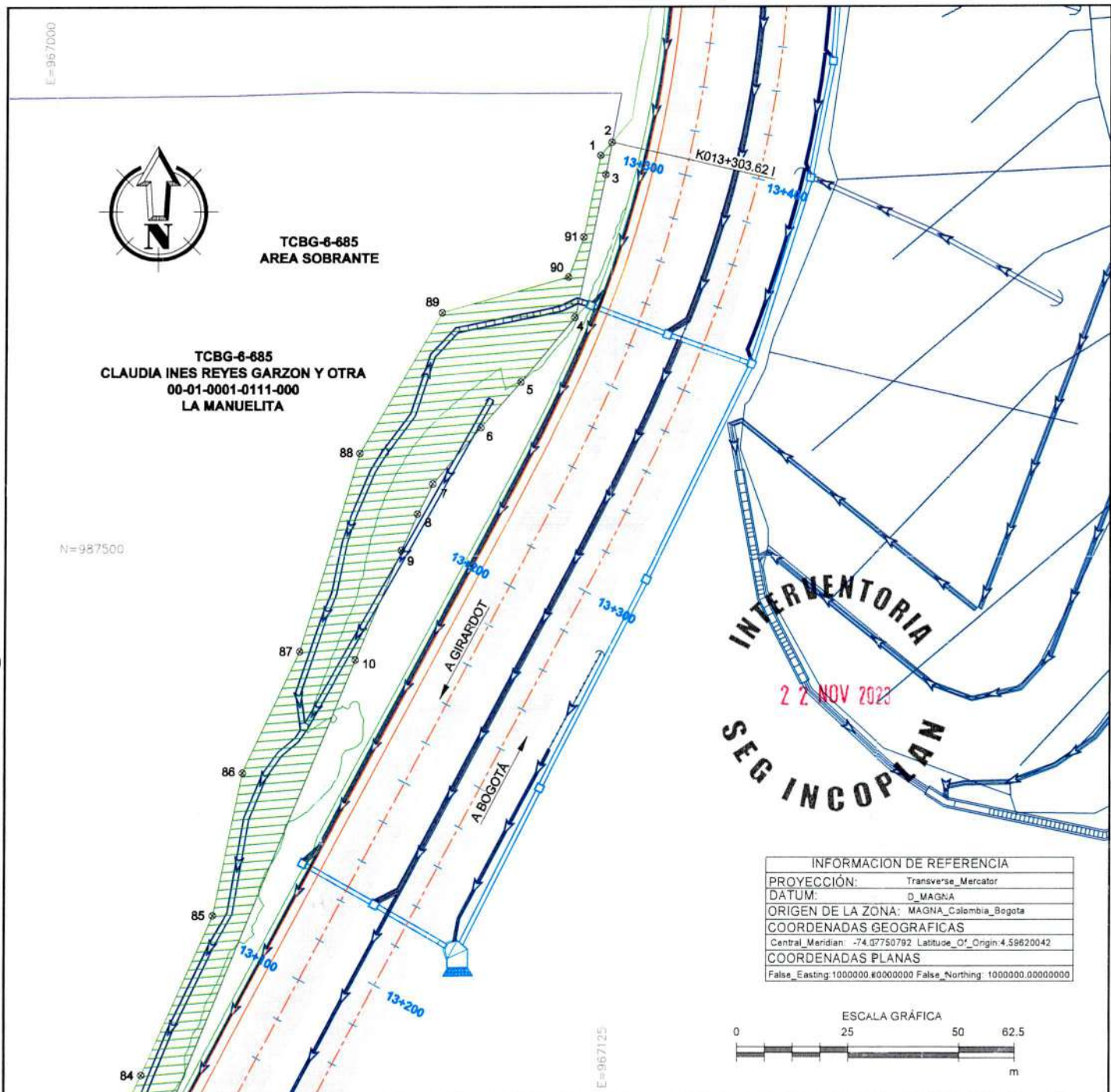
N=987500

INTERVENTORIA
SEG INCOPLAN
2 2 NOV 2023

INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transverse_Mercator
DATUM:	D_MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian:	-74.0750792
Latitude_Or_Origen:	4.59620042
COORDENADAS PLANAS	
False_Easting:	1000000.00000000
False_Northing:	1000000.00000000



 Agencia Nacional de Infraestructura	PLANO PREDIAL																																								
	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE																																								
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022																																				
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ M.P. 2122330182 CND	CONVENCIONES																																						
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T. M.D. 21743781 y 01000217 M.P. 2122330178 CND		<table border="1"> <tr> <td>BORDE VIA PROYECTADA</td> <td></td> <td>AREA REQUERIDA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EJE VIA PROYECTADA</td> <td></td> <td>AREA CONSTRUIDA REQUERIDA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>LINEA DE COMPRA</td> <td></td> <td>AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CHAFLAN DE LLENO</td> <td></td> <td>AREA REMANENTE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CHAFLAN DE CORTE</td> <td></td> <td>LINDERO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA</td> <td></td> <td>POSTE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>BORDE CICLO RUTA PROYECTADA</td> <td></td> <td>CERCAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CAMINO O SENDERO</td> <td></td> <td>FUENTES HIDRICAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VIA EXISTENTE</td> <td></td> <td>LINEA ALTA TENSION</td> <td></td> </tr> </table>				BORDE VIA PROYECTADA		AREA REQUERIDA		EJE VIA PROYECTADA		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA		LINEA DE COMPRA		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS		CHAFLAN DE LLENO		AREA REMANENTE		CHAFLAN DE CORTE		LINDERO		EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA		POSTE		BORDE CICLO RUTA PROYECTADA		CERCAS		CAMINO O SENDERO		FUENTES HIDRICAS		VIA EXISTENTE		LINEA ALTA TENSION	
BORDE VIA PROYECTADA		AREA REQUERIDA																																							
EJE VIA PROYECTADA		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA																																							
LINEA DE COMPRA		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS																																							
CHAFLAN DE LLENO		AREA REMANENTE																																							
CHAFLAN DE CORTE		LINDERO																																							
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA		POSTE																																							
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA		CERCAS																																							
CAMINO O SENDERO		FUENTES HIDRICAS																																							
VIA EXISTENTE		LINEA ALTA TENSION																																							
INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN 	CONCESSIONARIO: INCOPLAN S.A. 	DISEÑO Y CONSTRUCCION: Ruta 4 CONSORCIO XIAL 	<table border="1"> <tr> <td>ELABORO:</td> <td>OMAR DARIO LOZANO CUELLAR M.D. 21743781 y 01000217 M.P. 2122330182 CND</td> <td>PROPIETARIO:</td> <td colspan="3">CLAUDIA INES REYES GARZON Y OTRA</td> </tr> <tr> <td>DIBUJO:</td> <td>OMAR DARIO LOZANO CUELLAR M.D. 21743781 y 01000217 M.P. 2122330182 CND</td> <td colspan="4"> <table border="1"> <tr> <th colspan="5">CUADRO DE AREAS (M2)</th> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA:</td> <td>AREA TOTAL:</td> <td>AREA CONST:</td> <td>AREA SOBR:</td> <td>AREA REWAN:</td> </tr> <tr> <td>9244.12 M2</td> <td>456222.46 M2</td> <td>0.00 M2</td> <td>446978.34 M2</td> <td>0.00 M2</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> CONVENCIONES ESPECIFICAS ZONA DE PROTECCIÓN SERVIDUMBRE </td> <td> FECHA ELAB.: 12/05/2023 ESCALA: 1:1250 </td> <td> UNIDAD FUNCIONAL: 6 PLANO: 3 de 4 </td> <td colspan="2"> NUMERO PREDIAL NACIONAL: 257430001000000010111000000000 FICHA PREDIAL: TCBG-6-685 </td> </tr> </table>				ELABORO:	OMAR DARIO LOZANO CUELLAR M.D. 21743781 y 01000217 M.P. 2122330182 CND	PROPIETARIO:	CLAUDIA INES REYES GARZON Y OTRA			DIBUJO:	OMAR DARIO LOZANO CUELLAR M.D. 21743781 y 01000217 M.P. 2122330182 CND	<table border="1"> <tr> <th colspan="5">CUADRO DE AREAS (M2)</th> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA:</td> <td>AREA TOTAL:</td> <td>AREA CONST:</td> <td>AREA SOBR:</td> <td>AREA REWAN:</td> </tr> <tr> <td>9244.12 M2</td> <td>456222.46 M2</td> <td>0.00 M2</td> <td>446978.34 M2</td> <td>0.00 M2</td> </tr> </table>				CUADRO DE AREAS (M2)					AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REWAN:	9244.12 M2	456222.46 M2	0.00 M2	446978.34 M2	0.00 M2	CONVENCIONES ESPECIFICAS ZONA DE PROTECCIÓN SERVIDUMBRE		FECHA ELAB.: 12/05/2023 ESCALA: 1:1250	UNIDAD FUNCIONAL: 6 PLANO: 3 de 4	NUMERO PREDIAL NACIONAL: 257430001000000010111000000000 FICHA PREDIAL: TCBG-6-685			
ELABORO:	OMAR DARIO LOZANO CUELLAR M.D. 21743781 y 01000217 M.P. 2122330182 CND	PROPIETARIO:	CLAUDIA INES REYES GARZON Y OTRA																																						
DIBUJO:	OMAR DARIO LOZANO CUELLAR M.D. 21743781 y 01000217 M.P. 2122330182 CND	<table border="1"> <tr> <th colspan="5">CUADRO DE AREAS (M2)</th> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA:</td> <td>AREA TOTAL:</td> <td>AREA CONST:</td> <td>AREA SOBR:</td> <td>AREA REWAN:</td> </tr> <tr> <td>9244.12 M2</td> <td>456222.46 M2</td> <td>0.00 M2</td> <td>446978.34 M2</td> <td>0.00 M2</td> </tr> </table>				CUADRO DE AREAS (M2)					AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REWAN:	9244.12 M2	456222.46 M2	0.00 M2	446978.34 M2	0.00 M2																					
CUADRO DE AREAS (M2)																																									
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REWAN:																																					
9244.12 M2	456222.46 M2	0.00 M2	446978.34 M2	0.00 M2																																					
CONVENCIONES ESPECIFICAS ZONA DE PROTECCIÓN SERVIDUMBRE		FECHA ELAB.: 12/05/2023 ESCALA: 1:1250	UNIDAD FUNCIONAL: 6 PLANO: 3 de 4	NUMERO PREDIAL NACIONAL: 257430001000000010111000000000 FICHA PREDIAL: TCBG-6-685																																					








PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
1	987589.46	967122.51	3.90
2	987592.41	967125.06	7.33
3	987585.21	967123.69	32.63
4	987553.31	967116.81	18.89
5	987538.84	967104.67	13.58
6	987528.66	967095.69	16.54
7	987516.12	967084.90	7.55
8	987509.40	967081.46	8.90
9	987501.26	967077.84	26.56
10	987476.71	967067.66	113.55
11	987371.70	967024.47	50.27
12	987327.10	967001.28	50.14
13	987282.83	966977.74	104.71
14	987191.03	966927.39	31.19
15	987163.58	966912.55	43.71
16	987127.53	966887.85	36.43
17	987094.55	966872.38	29.43
18	987068.68	966858.34	38.73
19	987035.35	966838.00	33.83
20	987005.60	966822.48	33.52
21	966976.07	966806.63	26.13
22	966954.36	966792.09	15.37
23	966941.71	966783.36	12.49
24	966931.31	966778.43	11.99
25	966921.57	966769.44	11.31
26	966912.34	966762.91	8.67
27	966905.25	966757.91	5.31
28	966901.07	966754.64	7.35
29	966895.63	966749.70	7.37
30	966890.38	966744.52	10.58
31	966882.54	966737.44	8.88
32	966875.84	966731.61	31.56
33	966852.11	966710.81	14.87
34	966849.53	966696.16	12.32
35	966845.77	966684.43	0.42
36	966846.19	966684.42	29.08
37	966847.07	966692.71	32.67
38	966888.58	966721.97	13.38
39	966893.91	966734.25	10.89
40	966901.06	966742.47	12.42
41	966910.40	966750.65	6.85
42	966915.74	966754.95	7.96
43	966921.63	966760.32	32.07
44	966948.50	966777.82	64.61
45	987003.35	966811.98	

PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
45	987003.35	966811.98	12.93
46	987014.85	966817.89	19.16
47	987031.66	966827.09	19.26
48	987048.54	966836.36	49.58
49	987091.10	966861.79	10.93
50	987101.37	966865.54	28.58
51	987128.03	966875.84	29.60
52	987153.42	966891.06	17.30
53	987169.49	966897.45	8.18
54	987176.75	966901.23	9.82
55	987184.83	966906.82	7.32
56	987190.94	966910.88	4.88
57	987194.23	966914.47	5.72
58	987197.08	966919.42	5.15
59	987197.74	966924.53	1.22
60	987197.31	966925.67	5.19
61	987199.64	966930.31	9.55
62	987208.42	966934.06	10.15
63	987217.48	966938.62	10.50
64	987226.41	966944.15	2.67
65	987228.90	966945.34	2.80
66	987230.06	966942.84	6.40
67	987235.78	966945.71	2.79
68	987234.52	966948.21	0.91
69	987235.33	966948.61	20.00
70	987252.62	966958.66	5.04
71	987257.17	966960.83	6.59
72	987263.76	966961.07	1.71
73	987265.46	966961.26	6.37
74	987271.79	966961.96	8.18
75	987279.39	966964.97	43.89
76	987318.56	966984.75	19.67
77	987336.27	966993.30	9.20
78	987344.05	966998.22	5.05
79	987348.96	966996.67	8.73
80	987357.38	966998.80	4.71
81	987361.66	967000.58	6.43
82	987365.18	967005.94	7.74
83	987368.89	967012.73	16.33
84	987383.62	967019.78	39.20
85	987419.40	967035.79	32.61
86	987451.33	967042.43	30.09
87	987478.59	967055.17	45.27
88	987522.90	967068.49	36.40
89	987554.33	967088.87	29.59
90	987562.30	967115.36	9.59
91	987571.27	967118.78	18.57
1	987589.46	967122.51	

AREA REQUERIDA = 9244.12 m2



 Agencia Nacional de Infraestructura		PLANO PREDIAL GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO GCSP-F-307		VERSIÓN 001		FECHA 09/08/2022			
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT				REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ <small>ING. CATASTRAL Y GEODÉSIA M.P. 2522-39852 DNO</small>			
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T. <small>ING. CATASTRAL Y GEODÉSIA M.P. 2522-39852 DNO</small>				CONVENCIONES			
INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN		CONCESIONARIO:		OBRA Y CONSTRUCCION:			
							
ELABORÓ: OMAR DARIO LOZANO CUELLAR <small>ING. CATASTRAL Y GEODÉSIA M.P. 2522-39852 DNO</small>		PROPIETARIO: CLAUDIA INES REYES GARZON Y OTRA					
DIBUJÓ: OMAR DARIO LOZANO CUELLAR <small>ING. CATASTRAL Y GEODÉSIA M.P. 2522-39852 DNO</small>							
CONVENCIONES ESPECIFICAS ZONA DE PROTECCIÓN  SERVIDUMBRE 		CUADRO DE AREAS (M2)			FECHA ELAB.: 12/05/2023 ESCALA: -		
AREA REQUERIDA: 9244.12 M2	AREA TOTAL: 456222.46 M2	AREA CONST: 0.00 M2	AREA SOBR: 446978.34 M2	AREA REWAN: 0.00 M2	UNIDAD FUNCIONAL: 6 PLANO: 4 de 4		
					NUMERO PREDIAL NACIONAL: 257430001000000010111000000000 FICHA PREDIAL: TCBG-6-685		



PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: FRM-002
Versión: 1
Página: 1 de 2

CAMS-OPM-CUS-208-2022

6-685.

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio identificado con Número **25-743-00-01-00-00-0001-0111-000-000-000**, 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 11 (R-11)

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.

USOS COMPATIBLES:

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 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



PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: PRSI-

002

Versión: 1

Página: 2 de 2

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.

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.

SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.4): Son áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal en la zona, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden preferencialmente dentro del kilómetro adyacentes el perímetro urbano de las cabeceras municipales, y desarrollos urbanos de enclave rural.

USO PRINCIPAL: Cultivos agrícolas clase 1, corredor vial rural.

USO COMPATIBLE: Pastos.

USO RESTRINGIDO: Bosques protectores, pecuarios, industriales rurales, suelos protectores vida silvestre y recreación rural.

USO PROHIBIDO: Minería y parcelación, y demás usos.

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

GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO
Jefe de Planeación Municipal

GESTIÓN DOCUMENTAL

Original Destinatario

Proyecto: Javier Méndez M - Apoyo planeación

Revisión técnica: Christian Ardila - Apoyo Cartografía



Avalúo Comercial Corporativo
Suburbano
Lote y Construcciones Anexas.
Ficha Predial TCBG-6-685 ✓

SEPTIEMBRE
DE 2023

Consorcio Ruta 40
Predio: La Manuelita.
Vereda o Corregimiento: Subía.
Municipio: Silvania.
Departamento: Cundinamarca.



CAPÍTULOS

1. INFORMACIÓN GENERAL..... 5

1.1. SOLICITANTE:	5
1.2. TIPO DE INMUEBLE:	5
1.3. TIPO DE AVALÚO:.....	5
1.4. MARCO JURÍDICO:	5
1.5. DEPARTAMENTO:	6
1.6. MUNICIPIO	6
1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:	6
1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:.....	6
1.9. ABCISADO DEL ÁREA REQUERIDA:	6
1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:	6
1.11. USO POR NORMA.....	6
1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:.....	7
1.13. FECHA DE LA VISITA AL PREDIO:.....	7
1.14. FECHA DEL INFORME DE AVALÚO:	7

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS..... 8

2.1. CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	8
2.2. ESCRITURA PÚBLICA:	8
2.3. CERTIFICADO CATASTRAL:	8
2.4. CERTIFICADO DE NORMA DE USOS DEL SUELO:.....	8
2.5. ESTUDIO DE TÍTULOS:	8
2.6. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:	8
2.7. FICHA PREDIAL:	8
2.8. PLANOS TOPOGRÁFICOS Y/O ARQUITECTÓNICOS:.....	9
2.9. OTROS:.....	9

3. INFORMACIÓN JURÍDICA..... 9

3.1. PROPIETARIO:.....	9
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	9
3.3. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA:	9



4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR 10

4.1. MAPA LOCALIZACIÓN:	10
4.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:	11
4.3. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:	11
4.4. TOPOGRAFÍA:	11
4.5. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:.....	11
4.6. CONDICIONES AGROLÓGICAS:	12
4.7. SERVICIOS PÚBLICOS:	13
4.8. SERVICIOS COMUNALES:	13
4.9. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:.....	13

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA..... 14

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO..... 22

6.1. UBICACIÓN:	22
6.2. ÁREA DEL TERRENO:	22
6.3. LINDEROS:	23
6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:	23
6.5. UNIDADES FISIográfICAS:	23
6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS:	23
6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:	23
6.8. CONSTRUCCIONES ANEXAS:	24
6.9. CULTIVOS, ESPECIES:.....	24

7. MÉTODOS VALUATORIOS..... 25

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS) 27

8.1. RELACIÓN DE INVESTIGACIÓN OBTENIDA:	27
8.2. DEPURACIÓN MERCADO:.....	29

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS) 31



10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO..... 31

10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	31
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....	31
10.3.	EJERCICIOS RESIDUALES.....	32
10.4.	SERVIDUMBRES.....	32
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDERO).....	32
10.6.	OTROS EJERCICIOS O APLICACIONES.....	33

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS..... 37

11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN:	37
11.2.	DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):.....	39

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES..... 39

12.1.	SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	39
12.2.	VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	39

13. CONSIDERACIONES GENERALES..... 41**14. RESULTADO DEL AVALÚO..... 42****15. REGISTRO FOTOGRÁFICO..... 43****16. ANEXOS..... 46**

16.1.	CÁLCULO DE INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.....	46
16.2.	CUADRO RESUMEN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.....	46



1. INFORMACIÓN GENERAL

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

1.2. Tipo de inmueble: Lote y Construcciones Anexas.

1.3. Tipo de avalúo: Suburbano Comercial Corporativo.

1.4. Marco Jurídico:

- Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones).

- Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones).

- Ley 1682 de 2013 (Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias).

- Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones).

- Decreto 1420 de 1998 (Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 1 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos).

- Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística).

- Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013).

- Resolución IGAC 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).





Resolución IGAC 898 de 2014 (Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).

- Resolución IGAC 1044 de 2014 (Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija, normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).

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

- Y demás reglamentación concordante.

1.5. Departamento: Cundinamarca ✓

1.6. Municipio: Sylvania ✓

1.7. Vereda O Corregimiento: Subía. ✓

1.8. Dirección del inmueble: La Manuelita ✓

1.9. Abscisado del área requerida:

Abscisa Inicial:	K 012+444,54 ✓
Abscisa Final:	K 012+303,62 ✓
Margen:	Izquierda.
Longitud efectiva:	859,08 m ✓

1.10. Uso actual del inmueble: Agropecuario.

1.11. Uso por norma: El certificado de uso de suelo emite concepto de que el predio se encuentra en uso rural 29 (R-29), sin embargo, confrontando con la información cartográfica existente en el PBOT, el predio tiene varios usos y particularmente el área requerida por el proyecto pertenece a: Uso Rural 29, Uso de Suelo Rural 21 (R-21).





12. Información Catastral:

Departamento:	25 – Cundinamarca
Municipio:	743 - Silvania
Código Predial Nuevo:	257430001000000010111000000000 ✓
Código Predial Anterior:	25743000100010111000
Matrícula:	157- 25288 ✓
Destino Económico:	Agropecuario
Dirección:	La Manuelita ✓
Área de Terreno:	45 Ha 5499 m2 ✓
Área Construida:	374,00 m2 ✓
Avalúo Catastral:	\$8.739.630,080 M/cte ✓

Fuente: Certificado Catastral emitido por la Agencia Catastral De Cundinamarca con fecha 25/01/2.023.



Fuente: Geoportal Agencia Catastral de Cundinamarca ACC: <https://www.acc.gov.co/#/geoportal>.

1.13. Fecha de la visita al predio: 24 de agosto de 2023. ✓

1.14. Fecha del informe de avalúo: 29 de septiembre de 2023. ✓



2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

2.1. Certificado de Tradición y Libertad

- N° 157- 25288, Expedido por la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá.

2.2. Escritura Pública:

- Escritura Pública N° 2148 del 22 de diciembre de 2016 de la Notaría 26 de Bogotá D.C. ✓
- Escritura Pública N° 2476 del 24 de octubre de 2013 de la Notaría 41 de Bogotá D.C.
- Escritura Pública N° 2118 del 02 de noviembre de 2010 de la Notaría 41 de Bogotá D.C.
- Escritura Pública N° 2436 del 22 de diciembre de 2009 de la Notaría 41 de Bogotá D.C.
- Escritura Pública N° 1793 del 02 de octubre de 2009 de la Notaría 41 de Bogotá D.C.
- Escritura Pública N° 2484 del 08 de septiembre de 1993 de la Notaría 41 de Bogotá D.C.

2.3. Certificado Catastral:

- Serial N° 8a56aba5-07a5-46f9-9929-3232b9c4ac51 para el Predio La Manuelita, expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca con fecha del 25 de enero de 2023.

2.4. Certificado de Norma de Usos del Suelo:

- Certificado uso de suelo N° CAMP-OPM-CUS-0204 con fecha del 25 de agosto del 2020 del predio La Manuelita firmado por German Antonio Barragán Pardo, jefe de planeación de Silvania (Cundinamarca).

2.5. Estudio de Títulos:

- Estudio de Títulos para el predio La Manuelita con fecha 31 de mayo de 2023 firmado por el abogado Víctor Alfonso Gutiérrez Olaya con número de tarjeta profesional 268.628 del C.S. de la J.

2.6. Reglamento de Propiedad Horizontal:

- El Predio no se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal.

2.7. Ficha Predial:

- TCBG-6-685 elaborada el 31 de mayo de 2023.



8. Planos Topográficos y/o Arquitectónicos:

- PP-TCBG-6-685.pdf elaborado el 31 de mayo de 2023.

2.9. Otros:

- Registro Fotográfico de apoyo RF-TCBG-6-685 elaborado el 31 de mayo de 2023.

3. Información Jurídica

3.1. Propietario:

- Claudia Ines Reyes Garzón C.C. 52.152.271. ✓
- Nelsy Estela Reyes Garzón C.C. 52.415.004. ✓

3.2. Título de adquisición:

- Compraventa, mediante Escritura Pública No. 2148 con fecha 22 de diciembre del 2016, otorgada por la Notaría 26 de Bogotá D.C.

3.3. Folio de Matrícula inmobiliaria:

- N° 157- 25288, Expedido por la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá.

3.4. Observaciones jurídicas:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-25288, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio recaen las siguientes medidas cautelares:

ANOTACIÓN	ACTO	DE	A
013	<u>Embargo por Jurisdicción Coactiva de derecho de cuota,</u> mediante el Oficio No 1417 de fecha 26 de octubre de 2022, emitido por la Alcaldía Municipal de Silvania.	ALCALDÍA MUNICIPAL DE SILVANIA.	CLAUDIA INÉS REYES GARZON

Fuente: Certificado de tradición y libertad N° 157- 25288 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, y Estudio de Títulos para el predio La Manuelita con fecha 31 de mayo de 2023 firmado por el abogado Víctor Alfonso Gutiérrez Olaya con número de tarjeta profesional 268.628 del C.S. de la J.

Nota: La información presente en este ítem no constituye un estudio de títulos.



4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. Mapa Localización:



Nomenclatura del Predio	La Manuelita	Nombre Del Barrio	Subía
Municipio	Silvania	Departamento	Cundinamarca

El municipio de Silvania se encuentra localizado en el Departamento de Cundinamarca, está ubicado aproximadamente a 44 kilómetros al suroccidente de la Capital de Colombia por la Vía Nacional 40. La vereda Subía se ubica al Norte del perímetro urbano del Municipio de Silvania, se caracteriza por ser zona agrícola con actividades suburbanas sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot, presenta topografías planas a quebradas, cuentan con acceso a servicios públicos de energía eléctrica y acueductos veredales.

Fuente: <http://www.silvania-cundinamarca.gov.co/municipio/nuestro-municipio> e Inspección Ocular.



4.2. Delimitación del sector:

La vereda Subía limita por el norte con la vereda San Raimundo del municipio de Granada, por el sur con la vereda Azafranal, por el oriente con las veredas Noruega alta y San Luis Alto, por el occidente con las veredas Argelia y Argentina del municipio de Viotá.

Fuente: Mapa político Municipio del municipio de Silvania,
[http://cundinet.cundinamarca.gov.co:8080/Aplicaciones/Gobernacion/MapasPla.nsf/0/7B8F729E111FDA3605257CAD0072B5D3/\\$FILE/MAPA%20VEREDAL%20FINAL%20AGOSTO%2023%202013.pdf](http://cundinet.cundinamarca.gov.co:8080/Aplicaciones/Gobernacion/MapasPla.nsf/0/7B8F729E111FDA3605257CAD0072B5D3/$FILE/MAPA%20VEREDAL%20FINAL%20AGOSTO%2023%202013.pdf)

4.3. Actividad predominante:

La vereda Subía, mantiene en el sector agropecuario la base de su economía y la mayor fuente de generación de empleo. Debido a la variedad topográfica de su territorio, encontramos diversos tipos de explotaciones agrícolas en algunos casos tecnificados y pecuario con ganado vacuno de doble propósito, además de esto presenta algunos desarrollos residenciales y comerciales, regularmente sobre aquellos predios ubicados sobre la autopista Bogotá - Girardot.

Fuente: Información obtenida en campo.

4.4. Topografía:

Presenta una topografía ondulada, con pendientes entre 8% y 25%.

Fuente: Información obtenida en campo.

4.5. Características Climáticas:

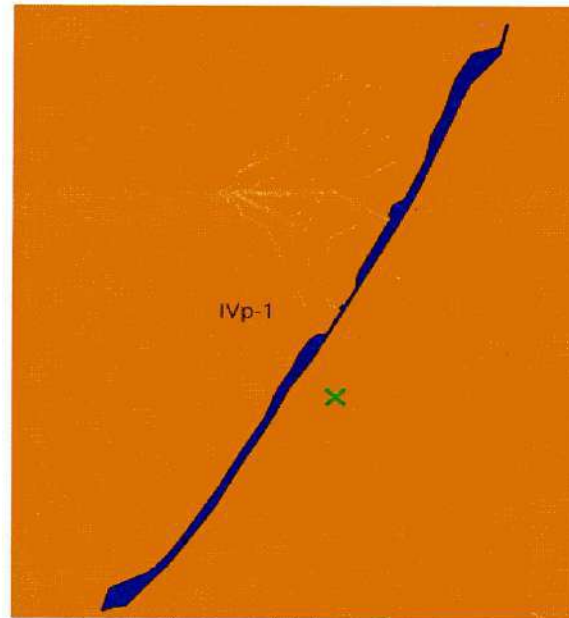
Ítem	Descripción
Temperatura:	21 °C (Promedio)
Precipitación:	1.000 a 1.500 (Promedio) mm/Anual
Altura sobre el nivel del mar:	1.470 msnm (Promedio)

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





6. Condiciones Agrológicas:



Fuente: Shp Capacidad de Uso de Suelo, IGAC.

Clase IV: Ocupan áreas de la montaña, el lomerío, piedemonte y la planicie fluvio lacustre, de relieve plano a ligeramente ondulado y fuertemente inclinado, con pendientes que oscilan entre el 1 y el 25%, en climas cálido seco y húmedo a frío húmedo y muy húmedo.

Presentan limitaciones moderadas por pendientes fuertemente inclinadas, reacción fuertemente ácida, altos contenidos de aluminio, profundidad efectiva limitada y por drenaje restringido que en ocasiones origina encharcamientos.

Tienen capacidad para un reducido número de cultivos semi-comerciales y de subsistencia y para pastos utilizados en ganadería extensiva.

Subclase IV p-1: Conforman esta agrupación las tierras de las unidades MKCd, MLVd, MLTd, MLCd, MLKd y MLJd, propias de los relieves de lomas, cuestras, crestones, abanicos aluviales y glaciés coluviales dentro del clima frío húmedo y en menor proporción muy húmedo.

Los suelos se caracterizan por derivarse de cenizas volcánicas poco evolucionadas, son profundos, de texturas medias y finas, bien drenados, con fertilidad baja a moderada, moderadamente ácidos y baja saturación de aluminio.

Las mayores limitantes para el uso de estas tierras son las pendientes fuertemente inclinadas con gradientes hasta del 25%, la fertilidad natural baja de los suelos y la aparición sectorizada de fenómenos de remoción en masa.





AVALES ITDA
INCENTIVO PARA EL COMERCIO

Actualmente se dedican a cultivos de subsistencia y a la ganadería extensiva con pastos naturales e introducidos, igualmente hay sectores con cobertura de bosque natural intervenido.

Estas tierras tienen vocación para ser utilizadas con cultivos anuales de subsistencia (papa, arveja, fresa), algunos frutales y pastos introducidos (azul orchoro y falsa poa) para ganadería semi-intensiva y extensiva para producción múltiple.

Algunas prácticas y tratamientos especiales requeridas por estos suelos consisten en aplicación de fertilizantes, implementación de sistemas de potreros arbolados y siembras en contorno, evitando el sobrepastoreo que origina procesos de remoción en masa (soliflucción). En las zonas que existen procesos remontantes actuales, se sugiere la siembra de especies arbóreas de raíces profundas, impedir el pastoreo sin control y las prácticas culturales y mecanización agrícola excesiva antes de la siembra.

Fuente: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Cundinamarca Capítulo VI.

4.7. Servicios públicos:

El sector cuenta con servicios públicos domiciliarios de acueducto veredal y energía eléctrica, prestados por las empresas de servicios públicos del municipio de Silvania.

Fuente: Información recolectada en campo.

4.8. Servicios comunales:

Dada su cercanía a la cabecera municipal, este abastece los servicios comunales de la zona, los cuales son: El Hospital Ismael Silva, el Parque Principal Silvania, Iglesia Pentecostal Unida de Colombia, Bomberos Silvania, Jardín Infantil Las Villas, Parroquia María Auxiliadora, Biblioteca Pública Municipal de Silvania, entre otros.

Fuente: Inspección ocular.

4.9. Vías de acceso y transporte:

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

Fuente: Inspección ocular.



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

Fuente: Información recolectada en campo.



5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el certificado uso de suelos CAMS-OPM-CUS-0204 del predio La Manuelita firmado por German Antonio Barragán Pardo, jefe de planeación de Silvania (Cundinamarca), con fecha 25 de agosto de 2.020. el predio identificado con ficha predial N° TCBG-6-685 presenta los siguientes usos:

 	PLANEACIÓN MUNICIPAL	Código: PRM-002
		Versión: 1
		Página: 1 de 3

CAMS-OPM-CUS-0204

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio con Número Catastral 257430001000000610111000000000, se encuentra dentro de la zona rural del municipio de Silvania, 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:

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

USOS COMPATIBLES:

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

USOS CONDICIONADOS:

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

Pe: Actividades pecuarias de galpones, marraneras, estanques, condicionados a permisos de la autoridad ambiental.

S: Actividades que propician la producción, regeneración y expansión de la vida silvestre.

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

R: Actividades recreativas que involucran la recreación pasiva y la contemplación del paisaje.

Vc: Establecimiento de vivienda campestre, siempre y cuando se mantenga el carácter rural del predio, sujeta a permisos por parte de la administración municipal, y controlando los índices máximos de ocupación de la construcción.

USOS PROHIBIDOS:

M: Actividades minera (por sus condiciones geológicas) que permiten las labores extractivas, sujetas a permiso de la autoridad ambiental.

Zi: Actividades industriales rurales de pequeña y mediana escala.

USO DE SUELO RURAL 11 (R-11)

USOS PRINCIPALES:

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

USOS COMPATIBLES:

A1: Actividades agrícolas que ofrecen baja protección al suelo contra la erosión con labores intensivas de manejo por pendientes y aguas.

USOS CONDICIONADOS:

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

Pe: Actividades pecuarias de galpones, marraneras, estanques, condicionados a





PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: 1701-012
Versión: 1
Página: 2 de 3

- PR:** Actividades de protección, conservación o producción de bosques con fines de sostenimiento ambiental.
- S:** Actividades que propician la producción, regeneración y expansión de la vida silvestre.
- R:** Actividades recreativas que involucran la recreación pasiva y la contemplación del paisaje.
- Vc:** Establecimiento de vivienda campestre, siempre y cuando se mantenga el carácter rural del predio, sujeta a permisos por parte de la administración municipal, y controlando los índices máximos de ocupación de la construcción.
- USOS PROHIBIDOS:**
- M:** Actividades minera (por sus condiciones geológicas) que permiten las labores extractivas, sujetas a permiso de la autoridad ambiental.
- Zi:** Actividades industriales rurales de pequeña y mediana escala.

SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.5):

ARTICULO 78: SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.5): las disposiciones de reglamentación será la dispuesta en la SUBZONA (D.U.4) teniendo en cuenta su diferenciación en el uso de cada SUBZONA.

- a. **USO PRINCIPAL:** Pastos Cultivos agrícolas clase 2, corredor vial rural.
- b. **USO COMPATIBLE:** Bosques protectores y suelos protectores.
- c. **USO RESTRINGIDO:** Recreación rural, vida silvestre, pecuario, industriales rurales.
- d. **USO PROHIBIDO:** Minería y parcelación y demás usos

ARTICULO 54: CORREDOR VIAL DE SERVICIO RURAL (Cv): Está actividad se encuentra aledaña a las vías principales, y pueden ser objeto a desarrollos diferentes al principal de la zona respectiva, y se refiere específicamente a la franja paralela a la vía panamericana y la vía al casco B, que debe caracterizarse por un ancho de 200m a partir del borde de la vía, calzada de desaceleración y parqueo, y aislamiento ambiental de 15m. Los usos que caracterizan esta actividad son los paradores, restaurantes, estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías, ciclo vías, comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga, usos institucionales, centros vacacionales, estaciones de servicio, establecimiento de vallas y avisos (según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997). Se encuentra prohibida la minería y las parcelaciones.

USO DE SUELO RURAL 21 (R-21):

USOS PRINCIPALES:

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

S: Actividades que propician la producción, regeneración y expansión de la vida silvestre.

USOS COMPATIBLES:

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

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

A3: Actividades agrícolas que semejan la cubierta del bosque y cuya hojarasca y residuos vegetales forman una cubierta vegetal que protege al suelo contra la erosión, como el café con sombra y el cacao.

USOS CONDICIONADOS:

R: Actividades recreativas que involucran la recreación pasiva y la contemplación del paisaje.

USOS PROHIBIDOS:





PLANEACIÓN MUNICIPAL

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

- M:** Actividades minera (por sus condiciones geológicas) que permiten las labores extractivas, sujetas a permiso de la autoridad ambiental.
- Pe:** Actividades pecuarias de galpones, marrareras, estanques, condicionados a permisos de la autoridad ambiental.
- Zi:** Actividades industriales rurales de pequeña y mediana escala.

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los veinticinco (25) días del mes de agosto del año dos mil veinte (2020).


GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO
Jefe de Planeación Municipal

GESTIÓN DOCUMENTAL
Original: Destinatario
Revisor: Avy German Antonio Barragán - Jefe de Planeación
Proyecto y Digito: Marcela Lorena Castillo - Jefe Planeación
Copia: Archivo





Sin embargo, teniendo en cuenta el numeral 3 del artículo 6° de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el artículo 14 del Decreto 1420 de 1.998, "(...) En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente. (...)". Por lo tanto, revisado el plano de usos del suelo rural del municipio de Sylvania, suministrado por la secretaria de planeación del municipio con el nombre "Zonificación y reglamentación de suelos de desarrollo agrícola y suelos de protección suelo" que hace parte del Acuerdo 022 del 31 de octubre de 2000 por el cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Sylvania, el predio presenta la siguiente norma de uso del suelo:



LEYENDA

PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	PROHIBIDO	UNIDAD C	AREA/Ha
PD,S	PR,P,A3	R	M,Pe,Zi	21	1342,0765
ZS y ZU				29	938,9311

Fuente: Plano de Zonificación de Uso de Suelo Rural para el municipio de Sylvania.





AVALÉS LTDA
INGENIERÍA EN URBANISMO

Teniendo en cuenta lo anterior expresado en los planos de uso del suelo rural, el predio presenta la siguiente norma de uso del suelo:

Uso Del Suelo: Suburbano ✓

Artículo 26: Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y en la ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos inter-regionales.

Parágrafo: Para las zonas urbanas contiguas al suelo urbano previamente al proceso de incorporación al suelo urbano, deberán contar con la infraestructura del espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requeridas para este tipo de suelo

Área De Actividad: Artículo 77: Subzona De Desarrollo (D.U.4): Son áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal en la zona, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden preferencialmente dentro del kilómetro adyacentes al perímetro urbano de las cabeceras municipales, y desarrollos urbanos de enclave rural.

SUBURBANO SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.4)		
Uso Principal	29	Cultivos agrícolas clase 1, corredor vial rural.
Uso Compatible	29	Pastos.
Uso Restringido	29	Bosques protectores, pecuarios, industriales rurales, suelos protectores vida silvestre y recreación rural.
Uso Prohibido	29	Minería y parcelación, y demás usos.

Fuente: Acuerdo 022 del 31 de octubre de 2000.

Parágrafo 1: Para obtener la aprobación del proyecto urbanístico deberá efectuar la siguiente reglamentación para uso exclusivo de corredor vial.

1. **Ancho De La Franja:** Doscientos (200) metros a partir del borde de la vía.
2. **Calzada:** De desaceleración y parqueo.
3. **Aislamiento Ambiental:** quince (15) metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.
4. **Área Mínima De Lote:** Aquellos predios que se encuentre localizados dentro del corredor vial exigirá un área mínima de una hectárea.





~~Índice De Ocupación Máximo:~~ Para vivienda dispersa no podrá ser superior del treinta (30%) por ciento del área total de predio.

6. **Áreas De Cesión:** Las establecidas en el corredor vial incluidas las cazadas de desaceleración y ancho de la franja.

Parágrafo 2: El uso del corredor solo podrá desarrollarse en la extensión establecida y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda, se refiere a una franja paralela a las vías de primero y segundo orden, los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial.

ARTÍCULO 47: USOS AGRÍCOLAS: Son aquellas áreas destinadas a la agricultura, el área mínima del predio para desarrollar esta actividad socioeconómica es de una (1) hectárea, donde además del uso agropecuario se debe dedicar un mínimo de área del predio para bosque protector -productor de acuerdo a la categoría y un porcentaje no superior al 15% para construcciones como la vivienda del propietario y los trabajadores; se consideran tres categorías

a. 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.

b. 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 practicas 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.

c. Cultivos agrícolas de Clase (A3): Tales como el café y cacao con sombrío, en los cuales hay buena producción de mulch y coberturas naturales. Se pueden localizar en pendientes hasta del 40%. En suelos altamente resistentes a la erosión y con buen sombrío se pueden sembrar en pendientes mayores. Deben hacerse desyerbas con machete, desyerbas selectivas y obras de desvío de agua. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de la malla ambiental.

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





ARTÍCULO 49: RECREACIÓN RURAL (R): Este uso permite que el medio y sus recursos pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, de recreación y/o turismo ecológico que no dañan o depriman el patrimonio ambiental y cultural de las áreas donde es permitido, se permite actividad campestre diferente a vivienda.

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

ÁREA DE ACTIVIDAD: 21

PROTECCION (21)		
Uso Principal	21	PD S
Uso Compatible	21	PR P A3
Uso Condicionado	21	R
Uso Prohibido	21	M Pe Zi

ARTÍCULO 51: 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.

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

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

- a. Área mínima del predio dos (2) hectáreas.





Un índice de ocupación máximo del 50% del área total del predio y el resto debe ser para reforestación con especies nativas.

- c. Perfiles viales: parqueaderos, carriles de desaceleración en las vías de carácter nacional, departamental y municipal.
- d. Industria jardín: industria con áreas verdes la frente y cerramiento frontal transparente.
- e. Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
- f. Minimización y del recurso hídrico.
- g. Establecimiento de captaciones aguas debajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla.
- h. Aislamiento sobre vías de por lo menos 15 metros y con predios vecinos de por lo menos 10 metros.
- i. Áreas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.
- j. Disponibilidad inmediata de servicios (agua, alcantarillado, energía y aseo).

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

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

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



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:

Nomenclatura del Predio	La Manuelita ✓	Nombre De La Vereda	Subia ✓
Municipio	Silvania ✓	Departamento	Cundinamarca ✓

6.2. Área del terreno:

Área Total del terreno: 456.222,46 m² ✓
 Área Requerida: 9.244,12 m² ✓
 Área Remanente: 0,00 m² ✓
 Área Sobrante: 446.978,34 m² ✓

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-685.





Norte: En 3,90 m, Con CLAUDIA INES REYES GARZON Y OTRA (MJ 1-2).
 Sur: En 27,19 m, Con CARRETEABLE (MJ 33-35).
 Oriente: En 854,51 m, Con VÍA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 2-33).
 Occidente: En 902,93 m, Con CLAUDIA INES REYES GARZON Y OTRA (MJ 35-1).

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-685.

6.4. Vías de acceso al predio:

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

Fuente: Información recolectada en campo.

6.5. Unidades Fisiográficas:

UNIDAD FISIOLÓGICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA	TIPO DE ÁREA	ÁREA m ²
1	Ondulada (8% - 25%)	Agropecuario	Uso de Suelo 29 (R-29)	Requerida	6.205,89
2	Ondulada (8% - 25%)	Agropecuario	Uso de Suelo 21 (R-21)	Requerida	3.038,23
ÁREA TOTAL					9.244,12

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-685.

Nota: Para la aproximación de áreas se utilizaron métodos fotogramétricos.

6.6. Áreas construidas:

- El predio no presenta construcciones principales.
Fuente: Ficha Predial TCBG-6-685.

6.7. Características constructivas:

- El predio no presenta construcciones principales.
Fuente: Ficha Predial TCBG-6-685.





6.8. Construcciones anexas:

No	Descripción	Cantidad	Unidad	*Edad (Años)	E.D.C.
M1	M1: Cerca en postes de madera aserrada separados cada 3,00 m con 4 hilos de alambre de púas.	32,91	M	9	Bueno a Regular
M2	M2: Cerca en postes de piedra separados cada 2,50 m con 3 hilos de alambre de púas.	83,44	M	9	Bueno a Regular
M3	M3: Zona dura correspondiente a un acceso en concreto sobre afirmado de 0,15 m de espesor.	29,87	M ²	9	Bueno a Regular
M4	M4: Portón de dos hojas en perfilería metálica con marco en tubo circular de 2" con pintura (4,00 x 1,50 m) anclado a 2 columnas en piedra tallada y concreto (0,50 x 0,50 x 2,00 m c/u) con terminación piramidal.	1	Und	9	Bueno a Regular

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-685.

6.9. Cultivos, especies:

CULTIVOS Y/O ESPECIES	CANT	UND	ESTADO FITOSANITARIO
Aguacate (D=0,10-0,20 m)	2	Un	Bueno
Balso Blanco (D=0,20-0,40 m)	1	Un	Bueno
Carbonero (D=0,20-0,40 m)	1	Un	Bueno
Caucho Sabanero (D=0,10-0,20 m)	1	Un	Bueno
Chicala (D=0,20-0,40 m)	3	Un	Bueno
Croton (D=0,10-0,20 m)	1	Un	Bueno
Espadero (D=0,10-0,20 m)	5	Un	Bueno
Espadero (D=0,20-0,40 m)	2	Un	Bueno
Pino (D=0,20-0,40 m)	1	Un	Bueno
Salvio Negro (D=0,10-0,20 m)	1	Un	Bueno
Urapan (D=0,10-0,20 m)	1	Un	Bueno
Urapan (D=0,40-0,60 m)	3	Un	Bueno
Patos naturales	4513,85	m ²	Bueno

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-685.



7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se aplicó el Artículo 10º.- Método de comparación o de mercado, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los datos de las ofertas obtenidos se sometieron a un proceso estadístico cuyo resultado se observa en el cuadro de Procesamientos Estadísticos que forma parte del presente avalúo.

Para la construcción anexa se aplicó el artículo 3º Método de costo de reposición, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos aplicando la respectiva depreciación.

Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo.

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

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

$$V_c = [C_t - D] + V_t$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

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

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.





AVALÉS LTDA
INGENIERÍA Y VALUACIÓN

Artículo 10º Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se asignó el valor correspondiente teniendo en cuenta el informe de cobertura vegetal vigencia 2023 para el proyecto, el cual es suministrado por el solicitante.



8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Unidad Fisiográfica 1:

Oferta	Fecha de Verificación de Oferta	Coordenadas		Identificación del Predio						Terreno					
		Lat.	Longitud	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Uso Del Suelo	Nombre	Teléfono	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Valor Ha	Valor m2
1	20-sep-22	4°29'29.367N	-74°22'22.190O	Subía	Silvania	Rural	DU4 /DU5	Jorge Vargas	3003385138	\$ 140.000.000,00	5%	\$ 133.000.000,00	0,130000	\$ 1.023.076.923,08	\$ 102.307,69
2	20-sep-22	4°24'53.317N	-74°23'34.850O	Yayotá	Silvania	Rural	DU4 /DU5	Magdalena	3213107812 - 3134740244	\$ 270.000.000,00	5%	\$ 256.500.000,00	0,014700	\$ 1.061.224.489,80	\$ 106.122,45
3	20-sep-22	4°29'34.667N	-74°22'19.387O	Noriega Alta	Silvania	Rural	DU4 /DU5	Eugenio Suarez (Agente Inmobiliario)	3195280341	\$ 150.000.000,00	5%	\$ 142.500.000,00	0,145500	\$ 979.381.443,30	\$ 97.938,14

Oferta	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente
1	0	\$ -	0	\$ -	-	\$ -	<p>Venta de lotes aptos para vivienda rural en la vereda Subía, Silvania, Cundinamarca. Ambiente rural sobre la carretera Panamericana vía Silvania. Los lotes cuentan con un área común de acceso directo a la panamericana y redes servicios públicos básicos.</p>		En Campo
2	219	\$ 1.100.000,00	0	\$ -	240.900.000,00	\$ -	<p>Casa lote en venta, cuenta con parador con ramada para venta de productos con frente sobre la vía Panamericana, en la parte de atrás cuenta con una construcción en bloque y vigas de dos pisos. En cada piso hay un apartamento con 2 habitaciones, salas sociales y cocina con patio de ropas, los cuales se pueden rentar. El predio tiene un área de 127 m2.</p>		En Campo
3	0	\$ -	0	\$ -	-	\$ -	<p>Lote sobre vía veredal que conduce a noroeste alto a menos de 1 km de la vía panamericana, 20 metros de frente sobre vía veredal. Apto para vivienda campestre, con posibilidad de instalar servicios públicos básicos.</p>		Portal Web



Oferta	Fecha de Verificación de Oferta	Coordenadas		Identificación del Predio							Terreno				
		Lat.	Longitud	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Uso Del Suelo	Nombre *	Teléfono	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (M ²)	Valor M ²	Valor m ²
1	4-03-22	4°25'50.11"N	74°23'43.99"O	Azafranal	Sivania	Rural	R1- R18	Hector Cuellar	3004704534-3142917033	\$ 430.000.000,00	12%	\$ 378.400.000,00	0,140000	\$ 938.571.428,57	\$ 93.857,14
2	4-03-22	4°25'17.05"N	74°23'24.85"O	Quebrada Honda	Sivania	Rural	R1- R18	Elizabet Tovar	3115962790	\$ 380.000.000,00	12%	\$ 334.400.000,00	0,120000	\$ 815.832.333,33	\$ 81.583,33
3	4-03-22	4°25'20.09"N	74°23'58.10"O	Yayatá	Sivania	Rural	R1- R18	Carlos Agente inmobiliario	3153283186	\$ 270.000.000,00	12%	\$ 237.600.000,00	0,208800	\$ 850.574.712,64	\$ 85.057,47
4	4-03-22	4°24'31.64"N	74°23'41.68"O	Santa Rita Alta	Sivania	Rural	R1- R18	Juan Agente inmobiliario	(57) +1 937 0933	\$ 480.000.000,00	12%	\$ 422.400.000,00	0,130500	\$ 845.977.011,49	\$ 84.597,70

Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
Área (m ²)	Valor m ²	Área (m ²)	Valor m ²	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente
190	\$ 1.300.000,00	0	\$ -	\$ 247.000.000,00	\$ -	Venta de finca agropecuaria ubicada a 100 metros de la vía panamericana a la cual se accede por una vía veredal afirmada con recebo. Cuenta con una construcción totalmente habitable distribuida así: habitaciones, baños, cocina, áreas sociales, zona de parqueo y árboles frutales de pan coger.		En Campo
215	\$ 1.100.000,00	0	\$ -	\$ 236.500.000,00	\$ -	Finca de 1200 m ² con dos casas; cada una de un piso. Casa 1, cuenta con áreas sociales de sala-comedor, balcón mirador con vista panorámica en vidrio. La casa 2 cuenta con dos habitaciones y un baño social, alcoba con baño privado, patio, zona de ropas, parqueadero para 4 carros y cocina integral tipo americana. Tiene cultivos de pan coger de guayaba y plátano.		En Campo
100	\$ 600.000,00	0	\$ -	\$ 60.000.000,00	\$ -	Casa-lote sobre vía veredal de área 2.088 m ² , cuenta con vivienda campestre e instalación de servicios públicos básicos.		En Campo
260	\$ 1.200.000,00	0	\$ -	\$ 312.000.000,00	\$ -	Venta de casa quinta de dos pisos, con un área de lote 29 m de frente por 45 m de fondo, consta árboles frutales alrededor de la casa. Cuenta con casa con tres años de construida: 1er piso: sala-comedor, cocina americana con bañó una habitación baño social, opción de segundo baño en el primer piso, zona de lavado, zona de cocina de leña en parte inferior de la casa, 2do piso: sala auxiliar, estudio, tres habitaciones, la principal con baño privado y closets, corredor por lateral de la casa adecuado como zona de descanso.	https://acortar.link/aBs1j4	Portal Web



Unidad Fisiográfica 1:

Oferta	Fecha de Verificación de Oferta	Coordenadas		Identificación del Predio						Terreno					
		Lat.	Longitud	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Uso Del Suelo	Nombre	Teléfono	Valor	% de Nig.	Valor Negociado	Área (Ha)	Valor Ha	Valor m2
1	20-sep-22	4°29'20.36"N	74°22'22.13"O	Subía	Silvana	Rural	DUH /DUS	Jorge Vargas	3003385138	\$ 140.000.000,00	5%	\$ 133.000.000,00	0,130000	\$ 1.023.076.923,08	\$ 102.307,69
2	20-sep-22	4°54'53.31"N	74°23'34.05"O	Yayelá	Silvana	Rural	DUH /DUS	Magdalena	3213107812 - 3134740244	\$ 270.000.000,00	5%	\$ 256.500.000,00	0,014700	\$ 1.061.224.489,80	\$ 106.122,45
3	20-sep-22	4°29'34.06"N	74°22'0.38"O	Noruea Alto	Silvana	Rural	DUH /DUS	Eugenio Suarez (Agente Inmobiliario)	3195280341	\$ 150.000.000,00	5%	\$ 142.500.000,00	0,145500	\$ 979.381.443,30	\$ 97.938,14

Oferta	Construcción		Anejos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anejos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente
1	0	\$ -	0	\$ -	-	\$ -	Venta de lotes aptos para vivienda rural en la vereda Subía, Silvana, Cundinamarca. Ambiente rural sobre la carretera Panamericana vía Silvana. Los lotes cuentan con un área común de acceso directo a la panamericana y redes servicios públicos básicos.		En Campo
2	219	\$ 1.100.000,00	0	\$ -	240.900.000,00	\$ -	Casa lote en venta, cuenta con parador con ramada para venta de productos con frente sobre la vía Panamericana, en la parte de atrás cuenta con una construcción en bloque y vigas de dos pisos. En cada piso hay un apartamento con 2 habitaciones, salas sociales y cocina con patio de ropas, los cuales se pueden rentar. El predio tiene un área de 127 m2.		En Campo
3	0	\$ -	0	\$ -	-	\$ -	Lote sobre vía veredal que conduce a noruega alto a menos de 1 km de la vía panamericana, 20 metros de frente sobre vía veredal. Apto para vivienda campesina, con posibilidad de instalar servicios públicos básicos.		Portal Web



Oferta	Fecha de Verificación de Oferta	Coordenadas		Identificación del Predio							Terreno				
		Lat.	Longitud	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Uso Del Suelo	Nombre	Telefono	Valor	No de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Valor Ha	Valor m2
1	4-oct-22	4°25'50.11"N	74°23'43.99"O	Azafranal	Silvania	Rural	R1- R18	Hector Cuellar	3004704534-3142917033	\$ 430.000.000,00	12%	\$ 378.400.000,00	0,140000	\$ 938.571.428,57	\$ 93.857,14
2	4-oct-22	4°25'17.04"N	74°23'24.85"O	Quebrada Honda	Silvania	Rural	R1- R18	Elizabet Tovar	3115862790	\$ 380.000.000,00	12%	\$ 334.400.000,00	0,120000	\$ 815.833.333,33	\$ 81.583,33
3	4-oct-22	4°25'2,09"N	74°23'58,10"O	Yayata	Silvania	Rural	R1- R18	Carlos Agente inmobiliario	3153283186	\$ 270.000.000,00	12%	\$ 237.600.000,00	0,208800	\$ 850.574.712,64	\$ 85.057,47
4	4-oct-22	4°24'9,66"N	74°23'41,88"O	Santa Rita Alta	Silvania	Rural	R1- R18	Juan Agente inmobiliario	(57) +1 037 0933	\$ 480.000.000,00	12%	\$ 422.400.000,00	0,130500	\$ 845.977.011,49	\$ 84.597,70

Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente
190	\$ 1.300.000,00	0	\$ -	\$ 247.000.000,00	\$ -	Venta de finca agropecuaria ubicada a 100 metros de la vía panamericana a la cual se accede por una vía veredal afirmada con concreto. Cuenta con una construcción totalmente habitable distribuida así: habitaciones, baños, cocina, áreas sociales, zona de parqueo y árboles frutales de pan coger.		En Campo
215	\$ 1.170.000,00	0	\$ -	\$ 236.500.000,00	\$ -	Finca de 1200 m2 con dos casas; cada una de un piso. Casa 1, cuenta con áreas sociales de sala-comedor, balcón mirador con vista panorámica en vidrio. La casa 2 cuenta con dos habitaciones y un baño social, alcaoba con baño privado, patio, zona de ropas, perchero para 4 carros y cocina integral tipo americana. Tiene cultivos de pan coger de guayaba y plátano.		En Campo
100	\$ 600.000,00	0	\$ -	\$ 60.000.000,00	\$ -	Casa-lote sobre vía veredal de área 2.088 m2, cuenta con vivienda campestre e instalación de servicios públicos básicos.		En Campo
260	\$ 1.200.000,00	0	\$ -	\$ 312.000.000,00	\$ -	Venta de casa quinta de dos pisos, con un área de lote 29 m de frente por 45 m de fondo, consta árboles frutales alrededor de la casa. Cuenta con casa con tres años de construido: 1er piso: sala-comedor, cocina americana con bahía, una habitación baño social, opción de segundo baño en el primer piso, zona de lavado, zona de cocina de leña en parte inferior de la casa. 2do piso: sala auxiliar, estudio, tres habitaciones, la principal con baño privado y closets, corredor por lateral de la casa adecuado como zona de descanso.	https://acortar.link/aBs1j4	Portal Web



INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

Dado que la investigación de mercado sustenta el valor no fue necesario aplicar esta consulta.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

Unidad Fisiográfica 1:

MUESTRAS	V/Ha Terreno
1	\$ 1.023.076.923
2	\$ 1.061.224.490
3	\$ 979.381.443
PROMEDIO	\$ 1.021.227.619
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	40952851,06
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,01%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,202791744
LÍMITE SUPERIOR	\$ 1.062.180.470
LÍMITE INFERIOR	\$ 980.274.768
VALOR ADOPTADO Ha	\$ 1.021.227.619
VALOR ADOPTADO m ²	\$ 102.000

Unidad Fisiográfica 2

MUESTRAS	V/Ha Terreno
1	\$ 938.571.429
2	\$ 815.833.333
3	\$ 850.574.713
4	\$ 845.977.011
PROMEDIO	\$ 862.739.122
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	52850837,06
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,13%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,473871056
LÍMITE SUPERIOR	\$ 915.589.959
LÍMITE INFERIOR	\$ 809.888.284
VALOR ADOPTADO Ha	\$ 862.739.122
VALOR ADOPTADO m ²	\$ 86.000

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Unidad Fisiográfica 1:

Oferta 1: Venta de lotes aptos para vivienda rural en la vereda Subía, Silvania, Cundinamarca. Ambiente rural sobre la carretera Panamericana vía Silvania. Los lotes cuentan con un área común de acceso directo a la panamericana y redes servicios públicos básicos.





Oferta 2: Casa lote en venta, cuenta con parador con ramada para venta de productos con frente sobre la vía Panamericana, en la parte de atrás cuenta con una construcción en bloque y vigas de dos pisos. En cada piso hay un apartamento con 2 habitaciones, salas sociales y cocina con patio de ropas, los cuales se pueden rentar.

Oferta 3: Lote sobre vía veredal que conduce a noruega alto a menos de 1 km de la vía panamericana, 20 metros de frente sobre vía veredal. Apto para vivienda campestre, con posibilidad de instalar servicios públicos básicos.

Unidad Fisiográfica 2:

Oferta 1: Venta de finca agropecuaria ubicada a 100 metros de la vía panamericana a la cual se accede por una vía veredal afirmada con recebo. Cuenta con una construcción totalmente habitable distribuida así: habitaciones, baños, cocina, áreas sociales, zona de parqueo y árboles frutales de pan coger.

Oferta 2: Finca de 1200 m² con dos casas; cada una de un piso. Casa 1, cuenta con áreas sociales de sala-comedor, balcón mirador con vista panorámica en vidrio. La casa 2 cuenta con dos habitaciones y un baño social, alcoba con baño privado, patio, zona de ropas, parqueadero para 4 carros y cocina integral tipo americana. Tiene cultivos de pan coger de guayaba y plátano.

Oferta 3: Casa-lote sobre vía veredal de área 2.088 m², cuenta con vivienda campestre e instalación de servicios públicos básicos.

Oferta 4: Venta de casa quinta de dos pisos, con un área de lote 29 m de frente por 45 m de fondo, consta árboles frutales alrededor de la casa. Cuenta con casa con tres años de construida: 1er piso: sala-comedor, cocina americana con bahía una habitación baño social, opción de segundo baño en el primer piso, zona de lavado, zona de cocina de leña en parte inferior de la casa, 2do piso: sala auxiliar, estudio, tres habitaciones, la principal con baño privado y closets, corredor por lateral de la casa adecuado como zona de descanso.

10.3. Ejercicios Residuales.

- No Aplica.

10.4. Servidumbres

- No Aplica.

10.5. Zonas de Protección (Rondas de Río, Rondas de Nacedero)

- No Aplica.



10.6. Otros ejercicios o aplicaciones.

De acuerdo a lo establecido en el marco normativo (Res. 620 de 2.008 del IGAC), y con base en que las ofertas de mercado encontradas en el borde del corredor corresponden a lotes de terreno que son comparables al inmueble en cuanto a sus condiciones normativas y físicas, pero excluyendo su área, pues estas son menores, se precede a realizar el respectivo ajuste por valor de terreno en bruto, expuesto en el artículo 15 de la Resolución 620 de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Para esto, se debe analizar el porcentaje de área útil, primordial para poder determinar, el área vendible del mismo. Conforme a la resolución, se cita lo siguiente: "(...) Artículo 15°.

- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicara la siguiente formula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - Cu \right\}$$

En donde:

% AU= Porcentaje área útil.

Vtu= Valor del terreno urbanizado.

G= Ganancia por la acción de urbanizar.

Cu= Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Parágrafo I.-Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.





AVALES LTDA
INGENIERIA Y CONSULTORIA

El artículo 2.º Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine. (...)"

De acuerdo a lo anterior, se entiende el área útil como lo define el parágrafo, siendo así, el área que se puede utilizar, descontando las cesiones obligatorias expuestas dentro de la norma de uso del suelo del predio.

Para el presente, dado que se encuentra en corredor suburbano, zona 29 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Silvania, se deben descontar las áreas que correspondan al lindero con la vía nacional multiplicada por un ancho de 15 metros de corredor, lo cual especifican el área que no se puede utilizar. Esta área encontrada, se resta del 100% del predio, para así encontrar el porcentaje de área útil.

Determinación de Área Útil TCBG-6-685	
Lindero con la vía	854,51
Cesión por norma	15,00 m
Área Cesión	12,817,65 m ²
Área Total del Lote	456.222,46 m ²
% Área Cesión	5,78%
Área Útil (%)	97,19%

En el presente predio se tiene lo siguiente:

- Para el presente predio, se realiza un ejercicio de Valor de Terreno en Bruto, dado que el predio presenta un área mucho mayor que las ofertas.
- El predio y el sector al cual pertenece, cuenta con un urbanismo preestablecido dicha condición se reconoce mediante:





Unidad Fisiográfica 1

PRESUPUESTO URBANISTICO (100%) CUMPLIMIENTO						
Actividad -Preliminares	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Cerca Ala. P. H=2.50 - 5 H.Predo	\$ 28.543	m.1	400,00	\$ 11.417.200	0,45	194
Local.Trazado y Replanteo	\$ 1.975	m.2	10000,00	\$ 19.750.000	0,60	194
Replanteo General	\$ 2.943	m.2	10000,00	\$ 29.430.000	0,02	127
Subtotal Actividad -Preliminares				\$ 60.597.200		
Actividad-Red Electrica	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Local.Trazado y Replanteo	\$ 1.975	m.2	457,11	\$ 902.792,25	0,60	194
Descapote	\$ 7.722	m.3	10,58	\$ 81.698,76	0,25	199
Excavacion mecanica	\$ 33.910	m.3	15,89	\$ 538.829,90	0,15	199
Inst. Poste Conc. 12 m. 510 Kg.	\$ 1.120.154	Und.	8,14	\$ 9.118.054,00	5,00	174
Aliment.Cr.Sec.Transf.PosteCS450	\$ 20.549.095	Und.	1,00	\$ 20.549.095,00	5,00	181
Inst. Acom.Cr.CU3x4+1x6AWGø1-1/2"EMT R.M.Tension	\$ 116.525	m	421,95	\$ 49.167.724,00	1,50	170
Grup.Med.AE319	\$ 7.542.582	Und.	1,00	\$ 7.542.582,00	6,00	171
Subtotal Actividad-Red Electrica				\$ 87.900.776		
TOTAL PRESUPUESTO COSTOS DIRECTOS				\$ 148.497.976		
ADMINISTRATIVOS 12%				\$ 17.819.757		
IMPREVISTOS 8%				\$ 11.879.838		
UTILIDADES 15%				\$ 22.274.696		
COSTO TRAMITES DE LICENCIA DE URBANISMO				\$ 1.317.528		
TOTAL PRESUPUESTO + COSTOS INDIRECTOS				\$ 201.789.795		
Urbanismo sobre Globo Total \$ / Ha (100% - CUMPLIMIENTO)				\$ 201.789.795		
Urbanismo sobre Globo Total \$ / m2 (100% - CUMPLIMIENTO)				\$ 20.179		

Nota (1): Costos calculados con base a la revista construdata No. 207 del 2023.

Nota (2): Se retomaron los distintos criterios técnicos y jurídicos, hasta el chequeo de las formulas de la Resolución No. 620 del 23 de Septiembre del 2.008, Articulo 15

Nota (3): El ejercicio es realizado partiendo de un bte de 1 Ha

EJERCICIO PARA LOTE	
$V.T.B = \frac{\%AU \{ Vtu - Cu \}}{1 + g}$	
ARTÍCULO 15 Resolución 620 de 2.008 IGAC	
% ocupación (AREA UTIL VENDIBLE)	0,9719
Valor terreno urbanizado m2	\$ 102.000
Costos de urbanismo	\$ 20.179
Ganancia	5%
FORMULA	
$Vtu / 1 + G$	\$ 97.143
$(Vtu / 1 + G) - CU$	\$ 76.964
V.T.B m2	\$ 74.802

Nota (1): El valor de terreno urbanizado fue tomado de la investigación de mercado adjunta, tomando como base fuerón predios ya desarrollados urbanos en subia y cuyos valores aprobados mediante comité fueron los de lotes en venta con frente sobre la doble calzada Bogotá - Girardot, teniendo en cuenta que el área de influencia de la vía y cuya pendiente es Plana.

Nota (2): el Indice de Ocupación fue calculado en base a lo dispuesto en el articulo 77 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Sivanía adoptado mediante el acuerdo 022 de 2.000.

Nota (3): Los costos de urbanismo están basados en un respectivo presupuesto de obra tomando características para Desarrollos pequeños y medianos con pendiente plana, tomando en cuenta solo el alcantarillado.

Nota (4): El porcentaje de ganancia fue discutido y aprobado en el comite de valores realizado por la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, se tiene en cuenta que es zona suburbana.





Unidad Fisiográfica 2

PRESUPUESTO URBANISTICO (100%) CUMPLIMIENTO						
Actividad -Preliminares	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Cerca Ala. P. H=2.50 - 5 H.Predio	28.543	m.1	400,00	11.417.200	0,45	194
Local.Trazado y Replanteo	1.975	m.2	10000,00	19.750.000	0,60	194
Replanteo General	2.943	m.2	10000,00	29.430.000	0,02	127
Subtotal Actividad -Preliminares				\$	60.597.200	
Actividad-Red Electrica	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Local.Trazado y Replanteo	1.975	m.2	457,11	902.792	0,60	194
Descapote	7.722	m.3	10,58	81.699	0,25	199
Excavacion mecanica	33.910	m.3	15,89	538.830	0,15	199
Inst. Poste Conc. 12 m. 510 Kg.	1.120.154	Und.	8,14	11.851.229	5,00	174
Aliment.Cir.Sec.Transf.PosteCS450	20.549.095	Und.	1,00	20.549.095	5,00	181
R.M.Tension	116.525	m	421,95	63.917.458	1,50	170
Grup.Med.AE319	7.542.582	Und.	1,00	7.542.582	6,00	171
Subtotal Actividad-Red Electrica				\$	105.383.685	
TOTAL PRESUPUESTO COSTOS DIRECTOS				\$	165.980.885	
ADMINISTRATIVOS 12%				\$	19.917.706	
IMPREVISTOS 8%				\$	13.278.471	
UTILIDADES 15%				\$	24.897.133	
COSTO TRAMITES DE LICENCIA DE URBANISMO				\$	1.317.528	
TOTAL PRESUPUESTO + COSTOS INDIRECTOS				\$	225.391.723	
Urbanismo sobre Globo Total \$ / Ha (100% - CUMPLIMIENTO)				\$	225.391.723	
Urbanismo sobre Globo Total \$ / m2 (100% - CUMPLIMIENTO)				\$	22.539	

Nota (1): Costos calculados con base a la revista construdata No. 207 del 2023.

Nota (2): Se retomaron los distintos criterios tecnicos y juridicos, hasta el rechequeo de las formulas de la Resolución No. 620 del 23 de Septiembre del 2.008, Artículo 15

Nota (3): El ejercicio es realizado partiendo de un lote de 1 Ha

EJERCICIO PARA LOTEO	
$V.T.B = \%AU \{ \frac{Vtu}{1+g} - Cu \}$	
$1 + g$	
ARTÍCULO 15 Resolución 620 de 2.008 IGAC	
% ocupación (AREA UTIL VENDIBLE)	0,9719
Valor terreno urbanizado m2	\$ 86.000
Costos de urbanismo	\$ 20.179
Ganancia	5%
FORMULA	
$Vtu / 1 + G$	\$ 81.905
$(Vtu / 1 + G) - CU$	\$ 61.726
V.T.B m2	\$ 59.992
Nota (1): El valor de terreno urbanizado fue tomado de la investigación de mercado adjunta, tomando como base fuerón predios ya desarrollados urbanos en subia y cuyos valores aprobados mediante comité fueron los de lotes en venta con frente sobre la doble calzada Bogotá - Girardot, teniendo en cuenta que el área de influencia de la vía y cuya pendiente es Plana.	
Nota (2): el Indice de Ocupación fue calculado en base a lo dispuesto en el articulo 77 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Sylvania adoptado mediante el acuerdo 022 de 2.000.	
Nota (3): Los costos de urbanismo están basados en un respectivo presupuesto de obra tomando características para Desarrollos pequeños y medianos con pendiente plana, tomando en cuenta solo el akantarillado.	
Nota (4): El porcentaje de ganancia fue discutido y aprobado en el comite de valores realizado por la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, se tiene en cuenta que es zona suburbana.	



11.1. Costos de reposición:**M1**

M1: Cerca					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Cerca					
Alambre de Púas IOWA (350m) Cal. 14	rl	\$ 242.000	0,32	\$ 77.440,00	126
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 3.890	0,32	\$ 1.244,80	112
Cerco 8 x 8cm x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 23.574	8,36	\$ 197.074,71	136
Cuadrilla AA - Albañilería	Hc	\$ 25.741	8,00	\$ 205.928,00	35
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 481.687,51	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$ 15.000,00	
Dato tomado de la revista Construdata N° 207					

M2

M2: Cerca					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Cerca					
Excavacion manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 32.435	0,16	\$ 5.189,60	127
relleno de excavacion	m3	\$ 16.989	0,04	\$ 679,56	127
tensor de Púas	Und	\$ 9.431	55,00	\$ 518.705,00	*
Alambre de Púas IOWA (350m) Cal. 14	rl	\$ 242.000	4,00	\$ 968.000,00	126
Poste para Cerca 11 X 11 X 1.5M (48KG)	Und	\$ 23.787	34,00	\$ 808.758,00	89
Cuadrilla AA - Albañilería	Hc	\$ 22.026	20,00	\$ 440.520,00	8
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 2.741.852,16	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$ 33.000,00	
* Fuente: https://acortar.link/9TE3yb					
Dato tomado de la revista Construdata N° 207					



M3: Zona Dura					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Premilinares					
Descapote a Máquina	m3	\$ 10.110	2,98	\$ 30.127,80	127
Excavación Manual Profundidad 1 a 2m	m3	\$ 32.435	8,96	\$ 290.617,60	127
Replanteo	m2	\$ 2.943	23,80	\$ 70.043,40	127
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	\$ 120.118	8,96	\$ 1.076.257,28	127
Placa en Concreto					
Acero Corrugado Fig. 1/4-1" 60.000 PSI	Kg	\$ 4.633	55,93	\$ 259.123,69	139
Alambre Negro Recocido C-17 (Rollo 30Kg)	Kg	\$ 7.267	11,90	\$ 86.477,30	*
Concreto Cte Grava Común 3000 PSI	m3	\$ 422.933	2,62	\$ 1.108.084,46	141
Membrana Curadora Curaseal Blanco (20kg)	Kg	\$ 12.559	2,38	\$ 29.890,42	112
Desenconfrante Emulsionado Desmoldatoc (16Kg)	Und	\$ 513.223	0,71	\$ 364.388,33	55
Dist. CP-30 Clip Mortero Pinza Hasta 1/4"	Und	\$ 345	95,20	\$ 32.844,00	147
Herramienta Menor	%	\$ 2.430.358	2%	\$ 48.607,16	144
Malla Electrosoldada XY-084 6 X 2.35m	Und	\$ 104.900	1,90	\$ 199.310,00	148
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 3.890	4,76	\$ 18.516,40	112
Repisa 8 x 4cm x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 11.792	4,76	\$ 56.129,92	136
Tabla Chapa 30 x 1.8-2cm x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 23.572	9,52	\$ 224.405,44	126
Vibrador Concreto Gasolina 3'4m 25-40mm	D	\$ 26.941	1,90	\$ 51.187,90	81
Cuadrilla AA - Albañilería	Hc	\$ 25.741	23,80	\$ 612.635,80	35
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$	4.558.646,90
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	192.000,00
*fuente https://acortar.link/9wEQjF					
Dato tomado de la revista Construdata N° 207					

M4

M4: Portón					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Premilinares					
Descapote a Máquina	m3	\$ 10.110	0,05	\$ 505,50	127
Excavación Manual Profundidad 1 a 2m	m3	\$ 32.435	0,10	\$ 3.243,50	127
Replanteo	m2	\$ 2.943	0,50	\$ 1.471,50	127
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	\$ 120.118	0,10	\$ 12.011,80	127
Columnas Piedra					
Piedra Media Zonga	m3	\$ 100.000	0,90	\$ 90.000,00	56
Mortero 1:3	m3	\$ 665.680	0,10	\$ 66.568,00	142
Cuadrilla AA - Albañilería	Hc	\$ 25.741	6,40	\$ 164.742,40	35
Acabado Columnas					
Pañete Liso Muros 1:3	m2	\$ 33.439	4,00	\$ 133.756,00	143
Terminación					
Acero Corrugado Fig. 1/4-1" 60.000 PSI	Kg	\$ 4.633	2,35	\$ 10.887,55	139
Concreto Cte Grava Común 3000 PSI	m3	\$ 422.933	0,11	\$ 46.522,63	141
Herramienta Menor	%	\$ 72.131	2%	\$ 1.442,62	%
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 3.890	0,20	\$ 778,00	112
Repisa 8 x 4cm x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 11.792	0,20	\$ 2.358,40	113
Tabla Chapa 30 x 1.8-2cm x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 23.572	0,40	\$ 9.428,80	126
Vibrador Concreto Gasolina 3'4m 25-40mm	D	\$ 26.941	0,08	\$ 2.155,28	81
Cuadrilla AA - Albañilería	Hc	\$ 25.741	2,30	\$ 59.204,30	35
Portón					
Tubo Cerramiento Negro 2" (6m) Esp. 1.90mm	m	\$ 24.225	21,60	\$ 523.260,00	113
Tubo Cerramiento Negro 1/2" (6m) Esp. 1.50mm	m	\$ 18.412	50,40	\$ 927.964,80	113
Soldadura Eléctrica de 3/32" 68 Barras	kg	\$ 51.150	15,00	\$ 767.250,00	151
Cuadrilla HH - Metálicas	Hc	\$ 49.030	12,40	\$ 607.972,00	37
Ángulo 2" x 3/16" 6m A572/G50	m	\$ 13.852	8,00	\$ 110.817,39	139
Bisagra Piston 5/8pg 2und	Und	\$ 19.900	2,00	\$ 39.800,00	**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$	3.582.140,47
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				\$	3.582.000,00
Dato tomado de la revista Construdata N° 207					
**Bisagra Piston 5/8pg 2und					



11.2. Depreciación (Fitto y Corvini):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1: Cerca	9	40	23%	2,5	20,74%	\$ 15.000,00	\$ 3.111,42	\$ 11.888,58	\$ 11.900,00
M2: Cerca	9	50	18%	2,5	17,84%	\$ 33.000,00	\$ 5.888,19	\$ 27.111,81	\$ 27.100,00
M3: Zona Dura	9	100	9%	2,5	12,60%	\$ 192.000,00	\$ 24.196,42	\$ 167.803,58	\$ 167.800,00
M4: Portón	9	50	18%	2,5	17,84%	\$ 3.582.000,00	\$ 639.136,26	\$ 2.942.863,74	\$ 2.942.900,00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. Soporte de los valores de cultivos y/o especies

ESPECIE	\$/M2
PASTOS NATURALES	\$ 270,00

ESPECIE	DIAMETRO			
	(0,10- 0,20 m)	(0,21-0,40m)	(0,41-0,60m)	(> 0,61 m)
Aguacate (D=0,10-0,20 m)	\$ 40.894	\$ 163.574	\$ 327.149	\$ 408.936
Balso Blanco (D=0,20-0,40 m)	\$ 5.019	\$ 40.149	\$ 167.285	\$ 437.173
Carbonero (D=0,20-0,40 m)	\$ 18.530	\$ 74.120	\$ 148.239	\$ 185.299
Caucho Sabanero (D=0,10-0,20 m)	\$ 5.019	\$ 40.149	\$ 167.285	\$ 437.173
Chicala (D=0,20-0,40 m)	\$ 10.936	\$ 87.487	\$ 364.529	\$ 952.635
Croton (D=0,10-0,20 m)	\$ 15.974	\$ 63.896	\$ 127.792	\$ 159.741
Espadero (D=0,10-0,20 m)	\$ 4.248	\$ 33.980	\$ 141.584	\$ 370.006
Espadero (D=0,20-0,40 m)	\$ 4.248	\$ 33.980	\$ 141.584	\$ 370.006
Pino (D=0,20-0,40 m)	\$ 10.862	\$ 43.449	\$ 86.899	\$ 108.624
Salvio Negro (D=0,10-0,20 m)	\$ 31.309	\$ 125.237	\$ 250.473	\$ 313.092
Urapan (D=0,10-0,20 m)	\$ 31.309	\$ 125.237	\$ 250.473	\$ 313.092
Urapan (D=0,40-0,60 m)	\$ 31.309	\$ 125.237	\$ 250.473	\$ 313.092

Nota¹: Para el valor del espadero, se adopta el valor del Cucharo, esto se determina respecto a la clasificación de especies maderables, ya que pertenecen a maderas de segunda.

Nota²: Para el valor del caucho sabanero, se adopta el valor del caucho encontrado en el Informe de Cobertura Vegetal.

Fuente: Informe de Cobertura Vegetal vigencia 2023, suministrado por el solicitante.





2.2. Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Aguacate (D=0,10-0,20 m)	2,00	Un	\$ 40.893,58	\$ 81.787,17
Balso Blanco (D=0,20-0,40 m)	1,00	Un	\$ 40.148,52	\$ 40.148,52
Carbonero (D=0,20-0,40 m)	1,00	Un	\$ 74.119,62	\$ 74.119,62
Caucho Sabanero (D=0,10-0,20 m)	1,00	Un	\$ 5.018,56	\$ 5.018,56
Chicala (D=0,20-0,40 m)	3,00	Un	\$ 87.486,86	\$ 262.460,57
Croton (D=0,10-0,20 m)	1,00	Un	\$ 15.974,06	\$ 15.974,06
Espadero (D=0,10-0,20 m)	5,00	Un	\$ 4.247,52	\$ 21.237,61
Espadero (D=0,20-0,40 m)	2,00	Un	\$ 33.980,17	\$ 67.960,35
Pino (D=0,20-0,40 m)	1,00	Un	\$ 43.449,43	\$ 43.449,43
Salvio Negro (D=0,10-0,20 m)	1,00	Un	\$ 31.309,15	\$ 31.309,15
Urapan (D=0,10-0,20 m)	1,00	Un	\$ 125.236,60	\$ 125.236,60
Urapan (D=0,40-0,60 m)	3,00	Un	\$ 250.473,20	\$ 751.419,60
Pastos Naturales	4.513,85	m ²	\$ 270,00	\$ 1.218.739,50
VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.738.860,74
VALOR TOTAL ADOPTADO CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.738.861,00

Fuente: Informe de cobertura vegetal vigencia 2023, suministrado por el solicitante.



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El predio presenta frente sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot.
- Para la determinación del valor por hectárea de terreno asignado al inmueble, se consideró la condición de uso actual, usos normativos y sus características físicas observadas en el momento de la visita.
- La información de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial TCBG-6-685.
- La información jurídica fue tomada del Estudio de Títulos.
- El registro fotográfico que acompaña este informe corresponde a la situación del predio antes de la intervención derivado del desarrollo del tercer carril Bogotá- Girardot y se ajusta a las condiciones de valoración objeto de avalúo.
- Los datos obtenidos para la elaboración de la investigación económica fueron obtenidos y verificados el día 29 de septiembre de 2023.
- Para la unidad fisiográfica 1 se adopta el valor promedio del estudio de mercado y se realiza un ejercicio de VTB para determinar el valor del terreno, dado que el área del predio es significativamente mayor al de las ofertas.
- Para la unidad fisiográfica 2 se adopta el valor promedio del estudio de mercado y se realiza un ejercicio de VTB para determinar el valor del terreno, dado que el área del predio es significativamente mayor al de las ofertas.



14. RESULTADO DEL AVALÚO

DEPARTAMENTO: Cundinamarca
MUNICIPIO: Silvania
VEREDA: Subía
FICHA PREDIAL: TCBG-6-685.
DIRECCIÓN: La Manuelita
PROPIETARIO: Claudia Ines Reyes Garzon Y Otra
C.C.: 52.152.271

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
UF1	Área Requerida	m ²	6205,89 ✓	\$ 74.802,00 ✓	\$ 464.212.984,00
UF2	Área Requerida	m ²	3038,23 ✓	\$ 59.992,00 ✓	\$ 182.269.494,00
Total Terreno					\$ 646.482.478,00 ✓
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ -
ANEXOS					
M1: Cerca	✓	m	32,91 ✓	\$ 11.900,00 ✓	\$ 391.629,00
M2: Cerca	✓	m	83,44 ✓	\$ 27.100,00 ✓	\$ 2.261.224,00
M3: Zona Dura	✓	m ²	29,87 ✓	\$ 167.800,00 ✓	\$ 5.012.186,00
M4: Portón	✓	Und	1,00 ✓	\$ 2.942.900,00 ✓	\$ 2.942.900,00
Total Anexos					\$ 10.607.939,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes				Valor Global	\$ 2.738.861,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 2.738.861,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 659.829.278,00

Son: Seiscientos Cincuenta Y Nueve Millones Ochocientos Veintinueve Mil Doscientos Setenta Y Ocho pesos M.L.







Luis E. Sanabria Vanegas

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-7032435523









15. REGISTRO FOTOGRÁFICO







Vista Sector	Vista Sector
	
<p>M1: Cerca</p>	<p>M2: Cerca</p>
	
<p>M3: Zona dura</p>	<p>M4: Porton</p>
	





<p>Aguacate</p> 	<p>Balso blanco</p> 
<p>Carbonero</p> 	<p>Caucho Sabanero</p> 
<p>Chicala</p> 	<p>Croton</p> 



<p>Espadero</p> 	<p>Pino</p> 
<p>Salvio Negro</p> 	<p>Urapan</p> 
<p>Pasto Natural</p> 	

16. ANEXOS

16.1. Cálculo de Indemnización por Daño Emergente y Lucro Cesante.

- El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

16.2. Cuadro Resumen Daño Emergente y Lucro Cesante.

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0,00	NINGUNA
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0,00	NINGUNA
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0,00	NINGUNA
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0,00	NINGUNA
6. Impuesto Predial	\$ 0,00	NINGUNA
8. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0,00	NINGUNA
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0,00	NINGUNA
LUCRO CESANTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	NINGUNA
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	NINGUNA

Nota: No se suministra documentación para el cálculo de Daño Emergente y Lucro Cesante. ✓





ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALÚO COMERCIAL SUBURBANO
TCBG-6-685

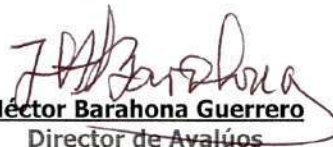
En la ciudad de Bogotá, D.C. A los veintinueve (29) día del mes de septiembre de 2.023, se reunieron en las oficinas de la **Unión Temporal Lonja Colombia de la Propiedad Raíz Tercer Carril Bogotá Girardot**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por el **Consorcio Ruta 40**, del predio denominado **La Manuelita** en el Municipio de Sivanía (Cundinamarca), elaborado presentado por el evaluador Luis F. Sanabria Vanegas.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
UF1	Área Requerida	m²	6205,89	\$ 74.802,00	\$ 464.212.984,00
UF2	Área Requerida	m²	3038,23	\$ 59.992,00	\$ 182.269.494,00
Total Terreno					\$ 646.482.478,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ -
ANEXOS					
M1: Cerca		m	32,91	\$ 11.900,00	\$ 391.629,00
M2: Cerca		m	83,44	\$ 27.100,00	\$ 2.261.224,00
M3: Zona Dura		m²	29,87	\$ 167.800,00	\$ 5.012.186,00
M4: Portón		Und	1,00	\$ 2.942.900,00	\$ 2.942.900,00
Total Anexos					\$ 10.607.939,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes				Valor Global	\$ 2.738.861,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 2.738.861,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 659.829.278,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Seiscientos Cincuenta Y Nueve Millones Ochocientos Veintinueve Mil Doscientos Setenta Y Ocho Pesos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los veintinueve (29) día del mes de septiembre de 2.023.


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-191163731
 Miembro Lonja Colombiana N° 001


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


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


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523

