



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000049321

Señores: 21 SET. 2023

PATRICIA LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 41.754.878)
IVAN MAURICIO LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 79.328.198)

ADRIANA LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 51.657.708)
HUMBERTO LOPEZ CERÓN (USUFRUCTUARIO) (C.C. 110.501)

Predio denominado LOTE A
Vereda YAYATÁ
Municipio de Silvania
Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Forma de Compra No. 20235000042651 del 24 de agosto de 2023. Predio TCBG-6-257.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, identificada con NIT. 830.125.995.9, en coordinación con el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. 901.009.478-6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, se encuentra ejecutando el proyecto vial "Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá – Girardot", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia, el cual fue declarado de Utilidad Pública e Interés Social.

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 24 de agosto de 2023 expidió la Oferta Formal de Compra No. 20235000042651 del 24 de agosto de 2023 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado LOTE A, Vereda YAYATÁ, Municipio de Silvania, departamento de

Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000049321

Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2574300010000004030500000000**, Matrícula Inmobiliaria No. 157-31633 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, ubicados en las siguientes abscisas: AREA REQUERIDA 1 Abscisa inicial K003+202,34 - Abscisas Final K003+228,63; AREA REQUERIDA 2 Abscisa inicial K003+232,43 - Abscisas Final K003+239,63; cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores PATRICIA LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 41.754.878), IVAN MAURICIO LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 79.328.198), OMAR HUMBERTO LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 19.405.976), ADRIANA LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 51.657.708), HUMBERTO LOPEZ CERÓN (USUFRUCTUARIO) (C.C. 110.501).

Que se envió la citación con radicado No. 20235000042661 de fecha 24 de agosto de 2023, por medio de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72, el día 25 de agosto de 2023 con guías No. RA439872058CO, RA439872075CO, RA439872044CO, RA439872035CO, así mismo se publicó el oficio, en las páginas Web de la Concesión Vía 40 Express y de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI, con fecha de fijación 04 de septiembre de 2023 y desfijado el 13 de septiembre de 2023, con el fin de notificar a los señores PATRICIA LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 41.754.878), IVAN MAURICIO LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 79.328.198), ADRIANA LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 51.657.708) y de igual manera, mediante el presente AVISO se procede notificar a los señores HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor HUMBERTO LOPEZ CERÓN (USUFRUCTUARIO), quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía N° 110.501 de conformidad con el Registro Civil de Defunción aportado por el señor Omar Humberto López Avellaneda.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a todos los herederos determinados e indeterminados del señor HUMBERTO LOPEZ CERÓN (USUFRUCTUARIO), quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía N° 110.501 y que a la fecha del presente aviso no hubiesen acreditado el parentesco con el propietario fallecido; en consecuencia, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

En dicho oficio se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar

Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3905013

www.via40express.com

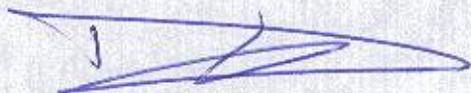


Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000049321

la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procede a realizar la notificación por aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino conforme al artículo 69 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

Contra la indicada oferta de compra no procede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el día siguiente de la entrega de este aviso en el lugar de destino de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

Atentamente,



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

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Proyectó: CR40.
Revisó: EM
Bogotá D.C.,
[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

Concesionaria Vía 40 Express
Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301
Ciudad: Bogotá, Colombia
Teléfono: (57) (1) 3906013
www.via40express.com



22 SEP 2023



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000049321

Señores: 21 SET. 2023

PATRICIA LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 41.754.878)
IVAN MAURICIO LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 79.328.198)

ADRIANA LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 51.657.708)
HUMBERTO LOPEZ CERÓN (USUFRUCTUARIO) (C.C. 110.501)

Predio denominado LOTE A
Vereda YAYATA
Municipio de Silvania
Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de a Oferta Formal de Compra No. 202350000042651 del 24 de agosto de 2023. Predio TCBG-6-257.

Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 24 de agosto de 2023 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000042651 del 24 de agosto de 2023 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado LOTE A, Vereda YAYATA, Municipio de Silvania, departamento de

Concesionaria Vía 40 Express
Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301
Ciudad: Bogotá, Colombia
Teléfono: (57) (1) 3906013
www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 20235000049321

Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430001000000040305000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. 157-31533 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, ubicados en las siguientes abscisas: AREA REQUERIDA 1 Abscisa inicial K003+202,34 - Abscisas Final K003+228,63; AREA REQUERIDA 2 Abscisa inicial K003+232,43 - Abscisas Final K003+239,63; cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores PATRICIA LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 41.754.878), IVAN MAURICIO LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 79.328.198), OMAR HUMBERTO LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 19.405.975), ADRIANA LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 51.657.708), HUMBERTO LOPEZ CERÓN (LSUFRUCTUARIO) (C.C. 110.501).

Que se envió la citación con radicado No. 20235000042661 de fecha 24 de agosto de 2023, por medio de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72, el día 25 de agosto de 2023 con guías No. RA43987205ECO, RA439872075CO, RA439872044CO, RA439872035CO, así mismo se publicó el oficio, en las páginas Web de la Concesión Vía 40 Express y de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI, con fecha de fijación 04 de septiembre de 2023 y desfijado el 13 de septiembre de 2023, con el fin de notificar a los señores PATRICIA LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 41.754.878), IVAN MAURICIO LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 79.328.198), ADRIANA LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 51.657.708) y de igual manera, mediante el presente AVISO se procede a notificar a los señores HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor HUMBERTO LOPEZ CERÓN (USUFRUCTUARIO), quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía N° 110.501 de conformidad con el Registro Civil de Defunción aportado por el señor Omar Humberto López Avellana.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a todos los herederos determinados e indeterminados del señor HUMBERTO LOPEZ CERÓN (USUFRUCTUARIO), quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía N° 110.501 y que a la fecha de presente aviso no hubiesen acreditado el parentesco con el propietario fallecido; en consecuencia, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y a página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

En dicho oficio se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar

Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000049321

la notificación personal a titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procede a realizar la notificación por aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente a de la entrega del presente aviso en el lugar de destino conforme al artículo 69 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

Contra la indicada oferta de compra no procede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el día siguiente de la entrega de este aviso en el lugar de destino de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

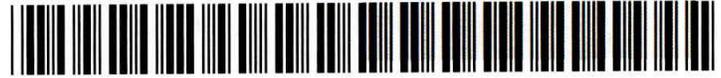
Atentamente,

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

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Proyecto: CR40.
Revisó: EM
Bogotá D.C.,
[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETE |

Concesionaria Vía 40 Express
Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301
Ciudad: Bogotá, Colombia
Teléfono: (57) (1) 3906013
www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000042661

Bogotá D.C., 24 AGO. 2023

Señores:

PATRICIA LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 41.754.878)

IVAN MAURICIO LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 79.328.198)

OMAR HUMBERTO LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 19.405.976)

ADRIANA LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 51.657.708)

HUMBERTO LOPEZ CERÓN (USUFRUCTUARIO) (C.C. 110.501)

Predio denominado LOTE A

Vereda YAYATÁ

Municipio de Silvania

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 202350000042651. **Predio TCBG-6-257.**

Respetados señores:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos presentarse personalmente, o por medio de apoderado, en las Oficinas ubicadas en la carrera 27 N° 21-36 Consorcio Vial Ruta 40, en la ciudad de Fusagasugá, de lunes a viernes en horario de 7:30 am a 5:30 pm, con el fin de notificarle personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No. 202350000042651, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio denominado LOTE A,

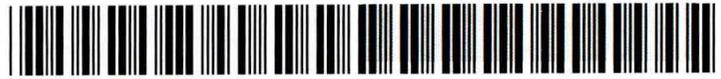
Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000042661

Vereda YAYATÁ, Municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2574300010000004030500000000**, Matrícula Inmobiliaria No. 157-31633 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-257**.

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

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

Por último, nos permitimos indicarle que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar a los números telefónicos 3117461655 o al correo electrónico mvillada@consorcioruta40.com, correspondencia@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com donde se le explicará el procedimiento a seguir.

Cordialmente,



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] DIEGO FELIPE GUZMÁN FAJARDO |

Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

25 AGO 2023



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000042661

Bogotá D.C., 24 AGO. 2023

Señores:

PATRICIA LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 41.754.878)

IVAN MAURICIO LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 79.328.198)

OMAR HUMBERTO LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 19.405.976)

ADRIANA LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 51.657.708)

HUMBERTO LOPEZ CERÓN (USUFRUCTUARIO) (C.C. 110.501)

Predio denominado LOTE A

Vereda YAYATÁ

Municipio de Silvania

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 202350000042651. **Predio TCBG-6-257.**

Respetados señores:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos presentarse personalmente, o por medio de apoderado, en las Oficinas ubicadas en la carrera 27 N° 21-36 Consorcio Vial Ruta 40, en la ciudad de Fusagasugá, de lunes a viernes en horario de 7:30 am a 5:30 pm, con el fin de notificarle personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No. 202350000042651, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio denominado LOTE A,

Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000042661

Vereda YAYATÁ, Municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430001000000040305000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. 157-31633 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-257**.

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

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

Por último, nos permitimos indicarle que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar a los números telefónicos 3117461655 o al correo electrónico mvillada@consorcioruta40.com, correspondencia@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com donde se le explicará el procedimiento a seguir.

Cordialmente,

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] DIEGO FELIPE GUZMÁN FAJARDO |

Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

**CONSTANCIA DE PUBLICACIÓN DEL OFICIO DE CITACIÓN
No. 202350000042661 de fecha 24 de agosto de 2023 PARA LA
NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 202350000042651 de
fecha 24 de agosto de 2023, DEL PREDIO TCBG-6-257.**

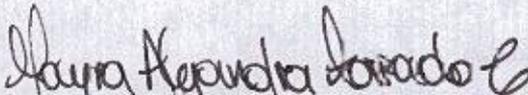
MAYRA ALEJANDRA TORRADO CASTILLO, actuando en calidad de Coordinadora Jurídico Predial del Consorcio Ruta 40 (Concesionario Vía 40 Express) dentro del proyecto cuyo alcance comprende los "ESTUDIOS, DISEÑOS, CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, GESTIÓN SOCIAL, PREDIAL Y AMBIENTAL DE LA AMPLIACIÓN DEL TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ- GIRARDOT", y conforme a lo establecido en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

HACE CONSTAR

Que el día 07 de septiembre del 2023, a las 07:00 AM se publicó el Oficio de Citación No. **202350000042661** de fecha 24 de agosto de 2023, para la Notificación de la Oferta Formal de Compra No. **202350000042651** de fecha 24 de agosto de 2023, en la cartelera de las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la dirección: carrera 27 N° 21-36 de la ciudad de Fusagasugá, en la página Web de la ANI y del Concesionario VIA 40 EXPRESS. La citación antes mencionada, permaneció publicada por el termino de 5 días hábiles y fue desfijada el día 13 de septiembre de 2023, a las 06:00 PM, con el fin de notificar a señoras, PATRICIA LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 41.754.878), IVAN MAURICIO LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 79.328.198), OMAR HUMBERTO LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 19.405.976), ADRIANA LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 51.657.708), y HUMBERTO LOPEZ CERÓN (USUFRUCTUARIO) (C.C.110.501) del predio **TCBG-6-257**.

En constancia se firma en el municipio de Fusagasugá a los 14 días del mes de septiembre del año 2023.

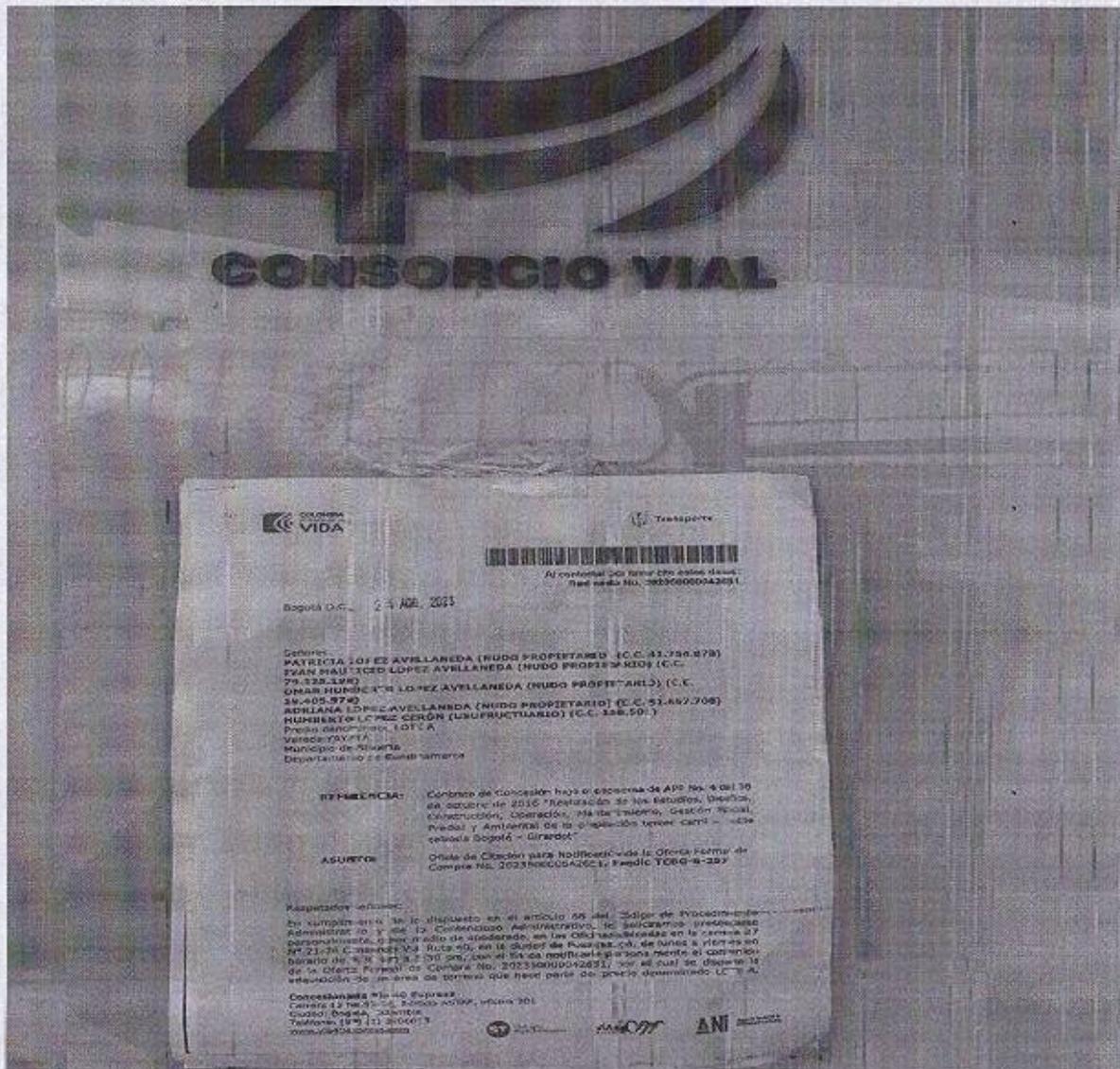
Atentamente,


MAYRA ALEJANDRA TORRADO CASTILLO
Coordinador Jurídico Predial

Anexo(s): Anexo 1. Evidencia fotográfica publicación en cartelera
Anexo 2. Evidencia fotográfica publicación en página ANI
Anexo 3. Evidencia fotográfica publicación en página VIA 40 EXPRESS

Elaboró: (MNVR)
Revisó: (CAS)

**FIJACIÓN EN CARTELERA DE LA CITACIÓN
No. 20235000042661 de fecha 24 de agosto de 2023 PARA LA
NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 202350000042651 de
fecha 24 de agosto de 2023, DEL PREDIO TCBG-6-257
FECHA FIJACIÓN 07/09/2023 – DESFIJACIÓN 13/09/2023**



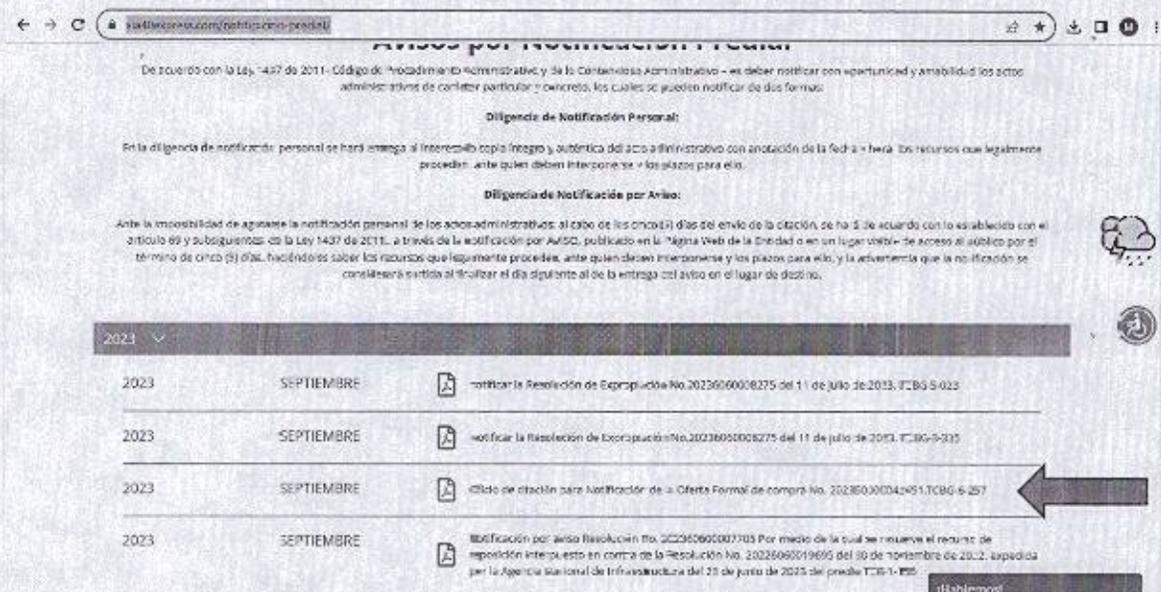
PUBLICACIÓN PÁGINA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI
FECHA DE FIJACIÓN 07/09/2023
FECHA DE DESFIJACIÓN 13/09/2023
TCBG-6-257

https://www.ani.gov.co/sites/default/files/citacion_tcbg-6-257.pdf



**PUBLICACIÓN PÁGINA VIA40EXPRESS
FECHA DE FIJACIÓN 07/09/2023
FECHA DE DESFIJACIÓN 13/09/2023
TCBG-6-257**

<https://via40express.com/notificacion-predial/>



De acuerdo con la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - se deberá notificar con oportunidad y amabilidad los actos administrativos de carácter particular y concreto, los cuales se pueden notificar de dos formas:

Diligencia de Notificación Personal:

En la diligencia de notificación personal se hará entrega al interesado copia íntegra y auténtica del acto administrativo con anotación de la fecha y hará los recursos que legalmente proceden, ante quien deben interponerse y los plazos para ello.

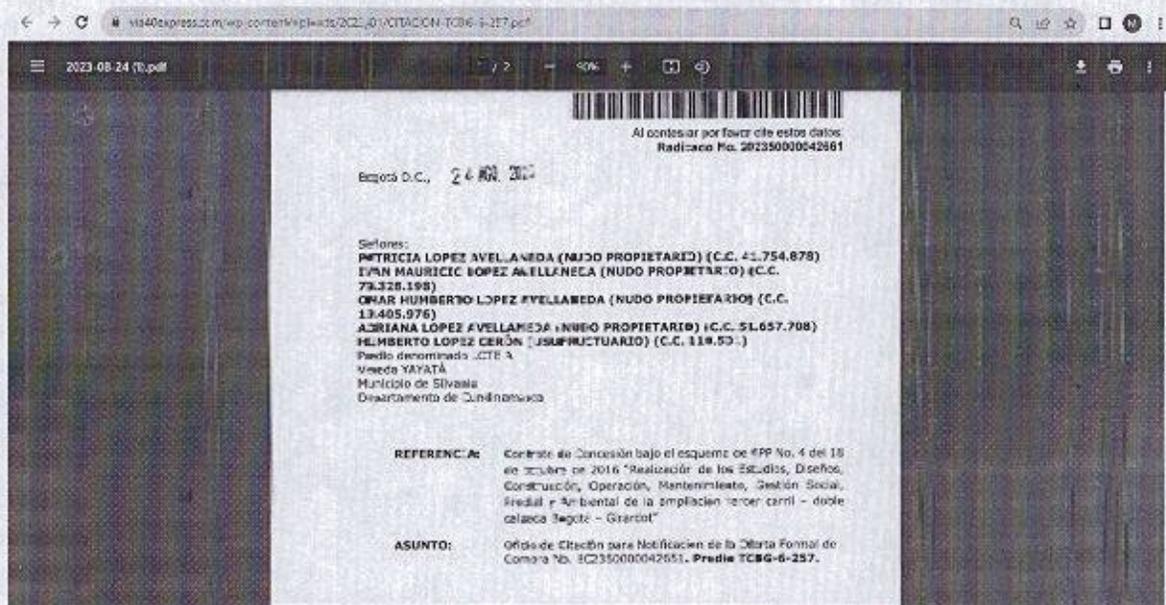
Diligencia de Notificación por Aviso:

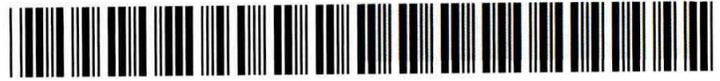
Ante la imposibilidad de agendar la notificación personal de los ados-administrados, al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, se hará de acuerdo con lo establecido con el artículo 69 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, a través de la notificación por Aviso, publicado en la Página Web de la Entidad o en un lugar visible de acceso al público por el término de cinco (5) días, haciéndolos saber los recursos que legalmente proceden, ante quien deben interponerse y los plazos para ello, y la advertencia que la notificación se considerará válida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

| Año | Mes | Documento |
|------|------------|---|
| 2023 | SEPTIEMBRE | Notificar la Resolución de Expropiación No. 20230600008275 del 11 de julio de 2023. TCBG-6-023 |
| 2023 | SEPTIEMBRE | Notificar la Resolución de Expropiación No. 20230500008275 del 11 de julio de 2023. TCBG-6-035 |
| 2023 | SEPTIEMBRE | Oficio de citación para justificación de la Oferta Formal de compra No. 2023030034x051.TCBG-6-257 |
| 2023 | SEPTIEMBRE | Notificación por aviso Resolución No. 202305000007703 Por medio de la cual se revoca el recurso de reposición interpuesto en contra de la Resolución No. 20220600019695 del 30 de noviembre de 2022, expedida por la Agencia Nacional de Infraestructura del 23 de junio de 2023 del predio TCBG-1-195. |

**PUBLICACIÓN PÁGINA VIA40EXPRESS
FECHA DE FIJACIÓN 07/09/2023
FECHA DE DESFIJACIÓN 13/09/2023
TCBG-6-257**

<https://via40express.cm/wp-content/uploads/2023/01/CITACION-TCBG-6-257.pdf>





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000042651

Bogotá D.C., 24 AGO. 2023

Señores:

PATRICIA LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 41.754.878)
IVAN MAURICIO LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 79.328.198)
OMAR HUMBERTO LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 19.405.976)
ADRIANA LOPEZ AVELLANEDA (NUDO PROPIETARIO) (C.C. 51.657.708)
HUMBERTO LOPEZ CERÓN (USUFRUCTUARIO) (C.C. 110.501)

Predio denominado LOTE A
Vereda YAYATÁ
Municipio de Silvania
Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas: AREA REQUERIDA 1 Abscisa inicial K003+202,34 – Abscisas Final K003+228,63; AREA REQUERIDA 2 Abscisa inicial K003+232,43 – Abscisas Final K003+239,63, localizado en el margen Izquierdo del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado LOTE A, Vereda YAYATÁ, Municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430001000000040305000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. 157-31633 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-257**.

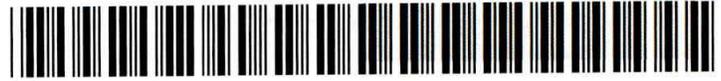
Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000042651

Respetados señores:

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

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

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-6-257, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LOTE A, Vereda YAYATÁ, Municipio de Sylvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430001000000040305000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. 157-31633 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un **Área Requerida 1** de **DOSCIENTOS VEINTITRES COMA DOCE METROS CUADRADOS (223,12 M²)**, **Área Requerida 2** de **SETENTA Y SEIS COMA NOVENTA METROS CUADRADOS (76,90 M²)** que sumadas se obtiene un total de área requerida de **TRESCIENTOS COMA DOS METROS CUADRADOS (300,02 M²)** junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **UNION TEMPORAL LONJA COLOMBIA DE LA PROPIEDAD RAÍZ TERCER CARRIL - BOGOTÁ GIRARDOT**, el 17 de MARZO de 2023, por la suma de: **VEINTICINCO MILLONES MIL CIENTO CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$25.001.150,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000042651

| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | UND | ÁREA AFECTADA | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|-----------------------|----------------|---------------|----------------|-------------------------|
| TERRENO | | | | | |
| 1 | UF1 | m ² | 85,64 | \$ 36.248,00 | \$ 3.104.278,72 |
| 2 | UF2 | m ² | 214,38 | \$ 36.248,00 | \$ 7.770.846,24 |
| Total Terreno | | | | | \$ 10.875.125,00 |
| CONSTRUCCIONES | | | | | |
| No posee construcciones | | | | | |
| Total Construcciones | | | | | \$ - |
| ANEXOS | | | | | |
| M1: | Enramada | m ² | 47,14 | \$ 221.800,00 | \$ 10.455.652,00 |
| M2: | Zona dura | m ² | 27,12 | \$ 125.700,00 | \$ 3.408.984,00 |
| Total Anexos | | | | | \$ 13.864.636,00 |
| CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES | | | | | |
| Elementos Permanentes | Elementos permanentes | | Valor Global | | \$ 261.389,00 |
| Total Cultivos y/o Elementos Permanentes | | | | | \$ 261.389,00 |
| TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA | | | | | \$ 25.001.150,00 |

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Veinticinco Millones Mil Ciento Cincuenta Pesos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los ~~diecisiete~~ (17) días del mes de marzo de 2023.

Nos permitimos informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorio 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 el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los

Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000042651

números telefónicos 3117461655 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y mwillada@consorcioruta40.com.

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

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

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

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

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

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° 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

Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000042651

acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-257, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **UNION TEMPORAL LONJA COLOMBIA DE LA PROPIEDAD RAÍZ TERCER CARRIL – BOGOTÁ GIRARDOT**, el **17 de MARZO de 2023**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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

Proyecto: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] DIEGO FELIPE GUZMÁN FAJARDO |

Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

| | |
|--|----------|
| 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. ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA: | 6 |
| 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: | 6 |
| 1.11. USO POR NORMA..... | 7 |
| 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:..... | 8 |
| 2.9. OTROS:..... | 8 |
| 3. INFORMACIÓN JURÍDICA..... | 9 |
| 3.1. PROPIETARIO:..... | 9 |
| 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: | 9 |
| 3.3. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA:..... | 9 |





3.4. RESERVACIONES JURÍDICAS: 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 21

6.1. UBICACIÓN: 21
 6.2. ÁREA DEL TERRENO: 21
 6.3. LINDEROS: 22
 6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: 22
 6.5. UNIDADES FISIográfICAS: 22
 6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS: 23
 6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: 23
 6.8. CONSTRUCCIONES ANEXAS: 23
 6.9. CULTIVOS, ESPECIES: 23

7. MÉTODOS VALUATORIOS 24

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS) 25

8.1. RELACIÓN DE INVESTIGACIÓN OBTENIDA: 25
 8.2. DEPURACIÓN MERCADO: 26

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS) 26





1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)..... 26

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO..... 27

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN). 27
 10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE..... 27
 10.3. EJERCICIOS RESIDUALES..... 27
 10.4. SERVIDUMBRES..... 27
 10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDERO) 27
 10.6. OTROS EJERCICIOS O APLICACIONES..... 28

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS..... 29

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN: 29
 11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):..... 31

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES..... 31

12.1. SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES..... 31
 12.2. VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES..... 31

13. CONSIDERACIONES GENERALES 32

14. RESULTADO DEL AVALÚO..... 33

15. REGISTRO FOTOGRÁFICO 34

16. ANEXOS 35



1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Solicitante: El presente informe de avalúo, se realiza atendiendo el objeto del contrato N° 681F2C7748-62-2017, suscrito entre el Consorcio Ruta 40 y la Unión Temporal Lonja Colombia de la Propiedad Raíz Tercer Carril Bogotá Girardot compuesta por Avaes 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 avaluos comerciales corporativos del proyecto de ampliación al tercer carril de la doble calzada Bogotá – Girardot.

1.2. Tipo de inmueble: Lote.

1.3. Tipo de avalúo: Rural 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 7 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 11 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).





AVALES ITDA
INGENIEROS Y ARQUITECTOS

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: Silvania

1.7. Vereda O Corregimiento: Yayatá

1.8. Dirección del inmueble: LT A

1.9. Abscisado del área requerida:

Área Requerida 1:

| | |
|--------------------|-----------------|
| Abscisa Inicial: | K 003+202,34 Km |
| Abscisa Final: | K 003+228,63 Km |
| Margen: | Izquierda. |
| Longitud efectiva: | 26,29 |

Área Requerida 2:

| | |
|--------------------|-----------------|
| Abscisa Inicial: | K 003+232,43 Km |
| Abscisa Final: | K 003+229,63 Km |
| Margen: | Izquierda. |
| Longitud efectiva: | 7,20 |

1.10. Uso actual del inmueble: Comercial.





1.11. Uso por norma: Conforme el certificado Uso de suelo expedido por la secretaría de planeación municipal el predio tiene asignado el Uso Rural 13 (R.13) y Uso Rural 28 (R.28), sin embargo, el área requerida en el predio conforme el cruce con la cartografía existente tiene asignado el uso 28.

1.12. Información Catastral

Departamento: 25 – CUNDINAMARCA
Municipio: 743 - Sylvania
Código Predial Nuevo: 257430001000000040305000000000
Código Predial Anterior: 25743000100040305000
Matrícula: 157-31633
Dirección: LT A
Área de Terreno: 0 Ha, 640,00 m2
Área Construida: 126,00 m2
Avalúo Catastral: \$ 15.184.000,00 M/cte

Fuente: Certificado Catastral emitido por la Agencia Catastral De Cundinamarca con fecha 30/01/2.023.



Fuente: Geoportal de la Agencia Catastral de Cundinamarca.

1.13. Fecha de la visita al predio: 17 de Febrero de 2023

1.14. Fecha del informe de avalúo: 17 de Marzo de 2023.



UNIÓN TEMPORAL LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ TERCER CARRIL - BOGOTÁ GIPágina 17

2.1. Certificado de Tradición y Libertad

- N° 157-31633, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

2.2. Escritura Pública:

- Escritura Pública No. 4456 del 06 de septiembre de 1991 de la Notaria 15 de Bogotá.

2.3. Certificado Catastral:

- N° c222fa55-e096-42ee-bf98-9699bc915395 para el Predio LT A, expedido por Agencia Catastral De Cundinamarca con fecha 30 de Enero de 2023.

2.4. Certificado de Norma de Usos del Suelo:

- Certificado uso de suelos del predio LT A firmado por el Ingeniero Germán Antonio Barragán Pardo, jefe de planeación de Silvania (Cundinamarca), con fecha de 02 de agosto de 2022.

2.5. Estudio de Títulos:

- Estudio de Títulos para el predio LT A con fecha 23 de Julio de 2021 firmado por el Abogado Edwin Yecid Ospina Calderón con número de tarjeta profesional 297.189 del CSJ.

2.6. Reglamento de Propiedad Horizontal:

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

2.7. Ficha Predial:

- TCBG-6-257 con fecha de elaboración del 23 de Julio de 2021.

2.8. Planos Topográficos y/o Arquitectónicos:

- PP- TCBG-6-257.dwg con fecha de elaboración del 23 de Julio de 2021.

2.9. Otros:

- Registro Fotográfico de apoyo RF-TCBG-6-257 del 23 de Julio de 2021.



3. Información Jurídica

3.1. Propietario:

| Nombres | Identificación | Capacidad para Contratar |
|---------------------------------------|-----------------|--------------------------|
| PATRICIA LOPEZ AVELLANEDA | C.C. 41.754.878 | Limitada |
| IVAN MAURICIO LOPEZ AVELLANEDA | C.C. 79.328.198 | Limitada |
| OMAR HUMBERTO LOPEZ AVELLANEDA | C.C. 19.405.976 | Limitada |
| ADRIANA LOPEZ AVELLANEDA | C.C. 51.657.708 | Limitada |

RESERVA DE USUFRUTO – (USUFRUCTUARIO)

| Nombre | Identificación | Capacidad para Contratar |
|-----------------------------|----------------|--------------------------|
| HUMBERTO LOPEZ CERON | C.C. 110.501 | Limitada |

3.2. Título de adquisición:

- Compraventa Nuda Propiedad y Usufructo, Escritura Pública N° 4456 del 06 de septiembre de 1991 Otorgada en la Notaría 15 de Bogotá.

3.3. Folio de Matrícula inmobiliaria:

- N° 157-31633 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

3.4. Observaciones jurídicas:

De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-31633 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio recae la siguiente limitación al dominio:

- Se constituyó derecho de USUFRUCTO en favor del señor HUMBERTO LOPEZ CERON mediante Escritura Pública No. 4456 del 06 de septiembre de 1991 de la Notaría 15 de Bogotá., debidamente inscrita en la anotación No. 007, del folio de matrícula objeto de estudio, dentro de la visita en campo se logra indagar que el usufructuario se encuentra



En consecuencia, es preciso adelantar la cancelación del citado USUFRUCTO como primer acto en la Escritura Pública dentro del proceso de transferencia voluntaria del predio objeto de estudio a la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 157-31633, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá Estudio de Títulos para el predio LT A con fecha 23 de julio de 2021 firmado por el abogado Edwin Yecid Ospina Calderón con número de tarjeta profesional 297.189 del Consejo Superior de la Judicatura.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. Mapa Localización:



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 Yayatá 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.





La vereda Yayatá limita por el norte con la vereda Quebrada Honda, por el sur con la vereda Loma Alta, por el occidente con la vereda centro y por el oriente con la vereda Buena Vista 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%2022%202013.pdf](http://cundinet.cundinamarca.gov.co:8080/Aplicaciones/Gobernacion/MapasPla.nsf/0/7B8F729E111FDA3605257CAD0072B5D3/$FILE/MAPA%20VEREDAL%20FINAL%20AGOSTO%2022%202013.pdf).

4.3. Actividad predominante:

La vereda Yayatá, 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 0% -7%.

4.5. Características Climáticas:

| Ítem | Descripción |
|--------------------------------|------------------------|
| Temperatura: | 21 °C (Promedio) |
| Precipitación: | 1.000 a 1.500 mm/Añual |
| 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/>





Fuente: Datos Abiertos IGAC – SHP Capacidad de Uso de Suelo/ IGAC Agrologia.

Clase VII: Ocupan sectores amplios de la montaña y pequeños del lomerío, en climas cálido, medio, frío, muy frío y extremadamente frío con condiciones de humedad: seco, húmedo y muy húmedo. El relieve varía ampliamente de plano a quebrado y escarpado con pendientes del rango 3 y 75%.

Presentan una o más limitaciones muy severas por suelos muy superficiales, pendientes moderadamente escarpadas, erosión ligera a moderada que afecta más del 50% del área, alta susceptibilidad a la remoción en masa y climas extremadamente fríos.

Esta clase de tierras tiene aptitud para bosque protector-productor, cultivos específicos que semejen al bosque y para conservación, utilizando prácticas intensivas de manejo.

Subclase VII p-2: Pertenecen a esta subclase las tierras de las unidades MQFf, MPSf, MQVf, MPVf, MPIf y MQIf, que se ubican en los tipos de relieve de espinazos, crestas, crestones y filas-vigas dentro del paisaje de montaña en clima medio húmedo y, en menor proporción, muy húmedo.

Los suelos varían de superficiales a moderadamente profundos, tienen drenaje natural bueno a moderado, texturas medias, son fuerte a muy fuertemente ácidos, presentan baja saturación de aluminio y fertilidad natural baja a moderada.

Los limitantes más severos para el uso de las tierras son las pendientes moderadamente escarpadas que oscilan entre 50 y 75%, la profundidad efectiva limitada de los suelos y el bajo contenido nutricional.





Gran parte de la unidad se encuentra cubierta con vegetación natural medianamente intervenida, algunos sectores se encuentran utilizados con cultivos semi-comerciales de café.

Esta unidad tiene vocación forestal para producción, conservación y protección de los recursos naturales o para actividades silvoagrícolas que incluyan la agricultura semi-comercial de café con sombrío de plátano y frutales.

Para un aprovechamiento sostenible de estas tierras se deben evitar talas y quemas del bosque natural, promover la siembra de cultivos en fajas amortiguadoras, huertos diversificados en terrazas individuales, revegetación inducida y mantener permanentemente la cobertura vegetal.

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

4.7. Servicios públicos:

El sector cuenta con acueducto veredal y energía eléctrica prestadas por las diferentes empresas públicas del municipio de Silvania.

Fuente: Inspección ocular.

4.8. Servicios comunales:

Dada su cercanía a la cabecera municipal de Silvania, 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.



5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Certificado de Uso de Suelo CAMS-OPM-CUS-294-2022 expedida el 02 de agosto de 2022, firmado por Germán Antonio Barragán Pardo y emitido por La Secretaría de Planeación Municipal, por el cual se tiene que el predio está ubicado en Zona Rural.



CAMS-OPM-CUS-294-2022

PLANEACIÓN MUNICIPAL

| |
|----------------|
| Código: FRM- |
| 012 |
| Versión: 1 |
| Página: 1 de 3 |

6-257

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA -
CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio con Número Catastral 25-743-00-01-0004-0305-000, 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):

1 USO RURAL 13
2 USO RURAL 28

Descritos a continuación:

USO DE SUELO RURAL 13 (R13):

USOS PRINCIPALES:

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

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

USOS COMPATIBLES:

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

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

USOS CONDICIONADOS:

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

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



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

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

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

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

USOS PROHIBIDOS:

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

INDUSTRIALES RURALES (Zi): Son usos destinados a la instalación y funcionamiento de las actividades industriales o 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.

USO DE SUELO RURAL 28 (R-28):

USOS PRINCIPALES:

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

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

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

USOS COMPATIBLES:

BOSQUES PRODUCTORES (PD): Son bosques con fines comerciales, pueden sembrarse en pendientes mayores de 50%, es importante realizar obras de desvío de aguas

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



superficiales para evitar el arrastre del mulch. Su finalidad principal es la plantación, mantenimiento forestal y agro silvícola.

USOS CONDICIONADOS:

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

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

USOS PROHIBIDOS:

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

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

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

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


GERMÁN ANTONIO BARRAGÁN PARDO
 Jefe de Planeación Municipal

GESTIÓN DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Proyecto: Jhenifer Méndez M - Apoyo planeación

Revisión técnica: Christian Ardila - Apoyo Cartografía

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

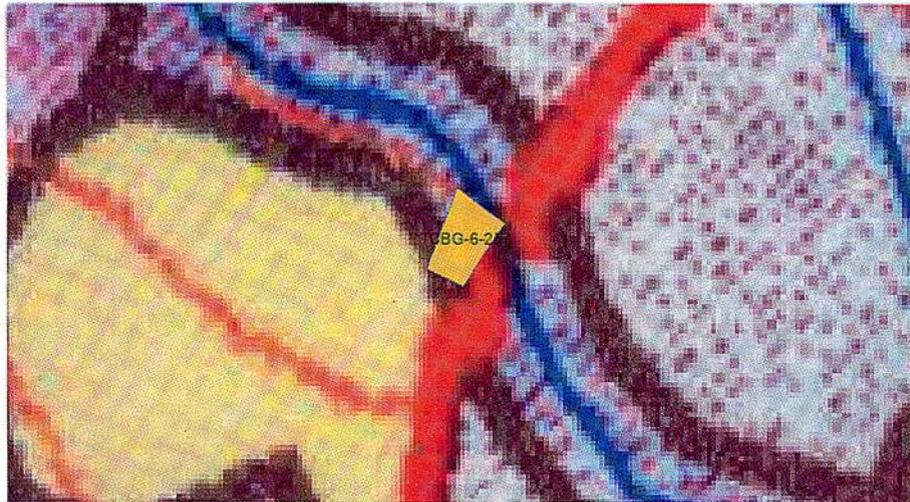


UNIÓN TEMPORAL LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ TERCER CARRIL - BOGOTÁ (Página 16)



AVALES LTD.A

Si embargo, teniendo en cuenta el numeral 3 del artículo 6° de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 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 Silvania, 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 Silvania, el predio presenta la siguiente norma de uso del suelo:



LEYENDA

| PRINCIPAL | COMPATIBLE | CONDICIONADO | PROHIBIDO | UNIDAD | AREA/Ha |
|-----------|------------|--------------|-----------|--------|----------|
| PR,S,R | PD | A3,P | A,M,Pe,Zi | 28 | 883.9401 |

Fuente: Acuerdo 022 del 31 de octubre de 2000, Plano de zonificación y reglamentación de suelos de desarrollo agrícola y suelos de protección se Silvania.

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: SUELO DE PROTECCIÓN

ARTÍCULO 27: Constituido por las zonas o áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de la zona de utilidad pública para la ubicación de las infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de áreas de amenaza o riesgo no mitigable para la localización de





Los asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse. Las zonas de protección se delimitan como aparecen en el plano de clasificación general del territorio.

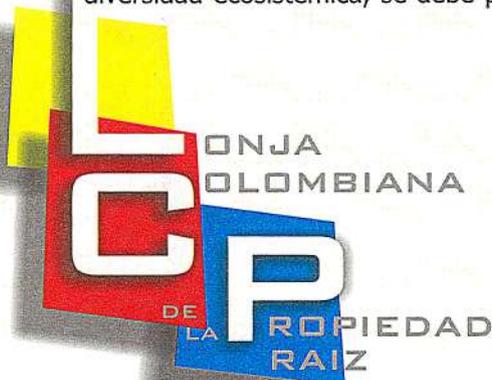
ÁREA DE ACTIVIDAD: 28

| USO DE SUELO 28 (R-28) | |
|---------------------------|---|
| Uso Principal | 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. |
| Uso Compatible | PD, Actividades de plantación y/o expansión de bosques que se hace con fines industriales y económicos. |
| Usos Condicionados | A3, Actividades agrícolas que semejan la cubierta del bosque y cuya hojarasca y residuos vegetales forman una cobertura vegetal que protege al suelo contra la erosión, como el café con sombrero y el cacao. P, Actividades pecuarias caracterizadas por uso de pastos naturales, pastos mejorados o artificiales de pastoreo, pastos mejorados o artificiales de corte. |
| Usos Prohibidos | A, 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, tomate. M, Actividades mineras (por sus condiciones geológicas) que permiten las labores extractivas, sujetas a permiso de la autoridad ambiental. Pe, Actividades pecuarias de galpones, marraneras, estanques, condicionados o permisos de la autoridad ambiental. Zi, Actividades industriales rurales de pequeña y mediana escala, condicionadas o permiso de la autoridad ambiental. |

Fuente: Acuerdo 022 del 31 de octubre del 2000, por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Silvania. Plano de zonificación y reglamentación de suelos de desarrollo agrícola y suelos de protección.

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 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.

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 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 agro silvícola.

ARTÍCULO 47: USOS AGRÍCOLAS: Son aquellas áreas destinadas a la agricultura, el área mínima del predio para desarrollar esta actividad socioeconómica es de un (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.

CLASE (A3): Tales como el café y el cacao, en los cuales hay una 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 sombrero 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% 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 72: (A) El suelo de desarrollo agrícola y de protección, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las siguientes zonas y subzonas, que se representan en el plano de zonificación y reglamentación de suelos de desarrollo agrícola y de protección.





ARTÍCULO 49: MINERÍA (M): Este uso, en el municipio de Silvania, se refiere a las actividades mineras de materiales de construcción y agregados pétreos (distribución, depósito y actividades en boca de mina). Los suelos con funciones minero extractivas se presentan en áreas que debido a sus características geológicas pueden ser objeto de aprovechamiento de materiales a cielo abierto. La actividad minera es un uso de orden condicionado y está sujeta a las exigencias de la autoridad ambiental.

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).

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 Silvania 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.
- b. 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).



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:

Mapa Predio
 Consorcio Ruta 40
 Predio: LT A
 Vereda: Yayatá
 Municipio: Silvania
 Departamento: Cundinamarca

Leyenda
 TCBG-6-257



| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Nomenclatura del Predio | LT A |
| Municipio | Silvania |

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Nombre De La Vereda | Yayatá |
| Departamento | Cundinamarca |

El predio se encuentra aproximadamente a 2 Kilómetros al norte del perímetro urbano del municipio de Silvania en el sentido Girardot – Bogotá de la Doble Calzada, en la vereda Yayatá, en cercanías del montallantas y cigarrería La Trampa y el restaurante Pimentón.

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno: 640,00 m²
 Área Requerida: 300,02 m²
 Área Remanente: 0,00 m²
 Área Sobrante: 339,98 m²

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-257.



- **Área Requerida 1**

Norte: En 9,02 m, con YANETH PATRICIA SUAREZ RIOS Y OTRO (Mj 1-2)
 Sur: En 6,83 m, con INVERSIONES AVELLANEDA RINCON SAS Y OTRA (Mj 5-6)
 Oriente: En 27,67 m, con VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 2-5)
 Occidente: En 27,24 m, con PATRICIA LOPEZ AVELLANEDA Y OTROS (Mj 7 - 1)

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-257.

- **Área Requerida 2**

Norte: En 10,09 m, con QUEBRADA GUACHUNÍ (Mj 8-9)
 Sur: En 9,32 m, con YANETH PATRICIA SUAREZ RIOS Y OTRO (Mj 11-12)
 Oriente: En 7,36 m, Con VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 9-11)
 Occidente: En 8,63 m, con PATRICIA LOPEZ AVELLANEDA Y OTROS (Mj 12-8)

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-257.

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. |
|---|---|

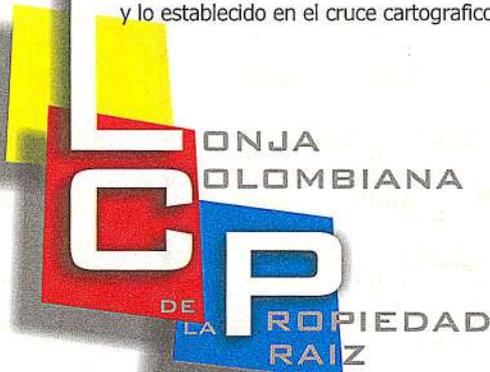
Fuente: Inspección Ocular

6.5. Unidades Fisiográficas:

| UNIDAD FISIOGRAFICA | TOPOGRAFÍA | USO ACTUAL | NORMA | ÁREA M ² |
|---------------------|------------|------------|---------------|---------------------|
| 1 | 0 % - 7% | Mixta | Rural 28 | 85,64 |
| 2 | 0 % - 7% | Mixta | Ronda Hídrica | 214,38 |
| ÁREA TOTAL | | | | 300,02 |

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-257.

Nota: La determinación de las áreas de cada unidad fisiográfica se determina tomando como base el insumo plano predial y lo establecido en el cruce cartografico.





6.6. Áreas construidas:

- No presenta.

6.7. Características constructivas:

- No presenta.

6.8. Construcciones anexas:

| No | Descripción | Cantidad | Unidad | Edad | E.D.C. |
|-----------|---|----------|----------------|------|--------|
| M1 | M1: Enramada con teja de zinc, estructura de la cubierta metálica con varilla corrugada de 1/2" y tubos de 1" aproximadamente, soportada sobre ángulos metálicos, piso en placa de cemento con mineral de aproximadamente 0,05 m. sobre relleno de aprox. 0,30 m. | 47,14 | m ² | 9 | Bueno |
| M2 | M2: Zona dura irregular, quebrada, en parches de concreto sobre la cual se exhiben muebles de mimbre. | 27,12 | m ² | 9 | Bueno |

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-257.

6.9. Cultivos, especies:

| Descripción | Cantidad | Unidad |
|---------------------------------|----------|--------|
| Cajeto (D=0,20 - 0,40 m) | 1 | Und |
| Ficus (D=0,40 - 0,60 m) | 1 | Und |
| Pasto natural | 225,76 | M2 |

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-257.



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 principal y 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.

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:

$$Vc = [Ct - D] + Vt$$

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. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

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.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Unidad fisiográfica 1 y 2:

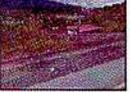
| Oferta | Coord. | | Vereda | Municipio | Clasificación del Suelo | Norma Uso del Suelo | Datos | | | % | Valor Negociado | Terreno | | | |
|--------|--------------|---------------|--------------|-----------|-------------------------|--|---|--------------------|-------------------|-----|-------------------|-----------|-----------|-------------------|--------------|
| | Latitud | Longitud | | | | | Telefono | Nombre | Valor | | | Área (Ha) | Área (m2) | Valor Ha | Valor m2 |
| 1 | 4°26'34.91"N | 74°22'46.45"O | Azafrenal | Silvania | Rural | Desarrollo Agrícola - Protección Ronda de Río | 321-2902773 319-4751801 322-7715236 | Richard Pachon | \$ 165.000.000,00 | 10% | \$ 148.500.000,00 | 1 | 10000 | \$ 148.500.000,00 | \$ 14.850,00 |
| 2 | 4°30'20.94"N | 74°22'0.20"O | La Veintidos | Granada | Rural | Corredores Viales de Servicios Rurales - Protección Ronda de Río | 310-2861206 | Jose Yepez (Chepe) | \$ 550.000.000,00 | 10% | \$ 495.000.000,00 | 2,56 | 25600 | \$ 147.656.250,00 | \$ 14.765,63 |
| 3 | 4°29'38.99"N | 74°22'17.49"O | Suba Central | Silvania | Rural | Zona Suburbana (DUJ) - Protección Ronda de Río | 310-2861206 | Jose Yepez (Chepe) | \$ 720.000.000,00 | 0% | \$ 720.000.000,00 | 5,5 | 55000 | \$ 130.909.090,91 | \$ 13.090,91 |

| Oferta | Coord. | | Vereda | Municipio | Construcción | | Anexos | | Valor Total | | Detalles de la Oferta | | | | | |
|--------|--------------|---------------|--------------|-----------|------------------|--------|------------|------------------|-------------|----------|-----------------------|--------|--------------------------|--|-----------------|-----------------------------|
| | Latitud | Longitud | | | Unidad de Medida | Medida | Valor m2 | Unidad de Medida | Medida | Valor m2 | Construcción | Anexos | Descripción del Inmueble | Fotografía | Fuente Internet | |
| 1 | 4°26'34.91"N | 74°22'46.45"O | Azafrenal | Silvania | - | 0 | \$ - | - | 0 | \$ - | \$ - | - | \$ - | Finca ubicada en la vereda Azafrenal del municipio de Silvania. Presenta ronda de río y uso para desarrollo agrícola con un área de lote de 10.000 m2. | | Información Tomada En Campo |
| 2 | 4°30'20.94"N | 74°22'0.20"O | La Veintidos | Granada | m2 | 180 | \$ 650.000 | - | 0 | \$ - | \$ 117.000.000,00 | \$ - | - | Finca ubicada en la Vereda La Veintidos, antes de la curva de subida al centro poblado de San Ralrundo, cuenta con frente sobre la vía Panamericana en el sentido Girardot - Bogotá. Finca plena tiene una zona en corredores viales de servicios rurales y otra en Agropecuario Semirregulado según el EOT del municipio de Granada - Cundinamarca. | | Información Tomada En Campo |
| 3 | 4°29'38.99"N | 74°22'17.49"O | Suba Central | Silvania | - | 0 | \$ - | - | 0 | \$ - | \$ - | \$ - | - | Finca de aproximadamente 8,5 Fanegadas sobre la Doble Cabada Bogotá Girardot, acceso antes de la curva del Retan, bajando de San Ralrundo, cuenta con topografía ondulada. | | Información Tomada En Campo |



Unidad fisiográfica 1 y 2:

| Oferta | Coord. | | Vereda | Municipio | Clasificación del Suelo | Norma Uso del Suelo | Datos | | | % de Neg. | Valor Negociado | Terreno | | | |
|--------|--------------|---------------|---------------|-----------|-------------------------|---|---|--------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------|-----------|-------------------|--------------|
| | Latitud | Longitud | | | | | Telefono | Nombre | Valor | | | Área (Ha) | Área (m2) | Valor Ha | Valor m2 |
| 1 | 4°26'34.91"N | 74°22'46.45"O | Azafranal | Silvania | Rural | Desarrollo Agrícola Protección Ronda de Río | 321-2902773 319-4751801 322-7715236 | Richard Pachon | \$ 165.000.000,00 | 10% | \$ 148.500.000,00 | 1 | 10000 | \$ 148.500.000,00 | \$ 14.850,00 |
| 2 | 4°30'20.94"N | 74°22'0.20"O | La Veintidos | Granada | Rural | Corredores Viales de Servicios Rurales - Protección Ronda de Río | 310-2861206 | Jose Yopez (Chepe) | \$ 550.000.000,00 | 10% | \$ 495.000.000,00 | 2,56 | 25600 | \$ 147.656.250,00 | \$ 14.765,63 |
| 3 | 4°29'38.99"N | 74°22'17.49"O | Subla Central | Silvania | Rural | Zona Suburbana (DU4) - Protección Ronda de Río | 310-2861206 | Jose Yopez (Chepe) | \$ 720.000.000,00 | 0% | \$ 720.000.000,00 | 5,5 | 55000 | \$ 130.909.090,91 | \$ 13.090,91 |

| Oferta | Coord. | | Vereda | Municipio | Construcción | | | Anexos | | | Valor Total | | Detalles de la Oferta | | | | |
|--------|--------------|---------------|---------------|-----------|------------------|--------|------------|------------------|--------|----------|-------------------|--------|--------------------------|------------|---|---|-----------------------------|
| | Latitud | Longitud | | | Unidad de Medida | Medida | Valor m2 | Unidad de Medida | Medida | Valor m2 | Construcción | Anexos | Descripción del Inmueble | Fotografía | Fuente Internet | | |
| 1 | 4°26'34.91"N | 74°22'46.45"O | Azafranal | Silvania | - | 0 | \$ - | - | 0 | \$ - | - | \$ - | - | \$ - | Finca ubicada en la vereda Azafranal del municipio de Silvania. Presenta ronda de río y uso para desarrollo agrícola con un área de lote de 10.000 m2. |  | Información Tomada En Campo |
| 2 | 4°30'20.94"N | 74°22'0.20"O | La Veintidos | Granada | m2 | 180 | \$ 650.000 | - | 0 | \$ - | \$ 117.000.000,00 | \$ - | - | \$ - | Finca ubicada en la Vereda La Veintidos, antes de la curva de subida al centro poblado de San Raimundo, cuenta con frente sobre la vía Panamericana en el sentido Girardot - Bogotá. Finca plana tiene una zona en corredores viales de servicios rurales y otra en Agropecuario Semimecanizado según el EOT del municipio de Granada - Cundinamarca. |  | Información Tomada En Campo |
| 3 | 4°29'38.99"N | 74°22'17.49"O | Subla Central | Silvania | - | 0 | \$ - | - | 0 | \$ - | - | \$ - | - | \$ - | Finca de aproximadamente 6,5 Fanegadas sobre la Doble Calzada Bogotá Girardot, acceso antes de la curva del Reten, bajando de San Raimundo, cuenta con topografía ondulada. |  | Información Tomada En Campo |

9. 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).

| MUESTRAS | Valor Terreno |
|---------------------------------|----------------|
| 1 | \$ 148.500.000 |
| 2 | \$ 147.656.250 |
| 3 | \$ 130.909.091 |
| PROMEDIO | \$ 142.355.114 |
| DESVIACIÓN ESTANDAR | 9.921.520 |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN | 6,97% |
| COEFICIENTE DE ASIMETRÍA | -1,71796905 |
| LÍMITE SUPERIOR | \$ 152.276.633 |
| LÍMITE INFERIOR | \$ 132.433.594 |

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda Azafranal del municipio de Silvania. Presenta ronda de río y uso para desarrollo agrícola con un área de lote de 10.000 m².

Oferta 2: Finca ubicada en la Vereda La Veintidos, antes de la curva de subida al centro poblado de San Raimundo, cuenta con frente sobra la vía Panamericana en el sentido Girardot - Bogotá. Finca plana tiene una zona en corredores viales de servicios rurales y otra en Agropecuario Semimecanizado según el EOT del municipio de Granada - Cundinamarca.

Oferta 3: Finca de aproximadamente 8,5 Fanegadas sobre la Doble Calzada Bogotá Girardot, acceso antes de la curva del Reten, bajando de San Raimundo, cuenta con topografía ondulada.

10.3. Ejercicios Residuales.

- No Aplica

10.4. Servidumbres

- No Aplica

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

Luego de realizar el cruce cartográfico, el área requerida presenta una afectación por zona de protección por un área total de 214,38 m².

Fuente: Especificaciones del plano predial.



UNIÓN TEMPORAL LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ TERCER CARRIL - BOGOTÁ (Página) 27



10.3. Otros ejercicios o aplicaciones.

Teniendo en cuenta que el predio presenta adecuaciones, específicamente el predio presenta un área significativamente menor al de las ofertas del mercado se reconoce un valor adicional de terreno con el fin de complementar las características determinadas del predio.

| Urbanismo Centros Poblados y Corredores Viales de Servicios Rurales con Topografía Plana | | | | | | |
|--|------------------|------|----------|-----------------------|---------|------|
| PRESUPUESTO URBANISTICO (100%) CUMPLIMIENTO | | | | | | |
| Actividad -Preliminares | V. Unitario | U.M. | Cantidad | Subtotal | Rendim. | Pag. |
| Cerca Alambre de Púas H=2.50 - 5 Hilos | \$ 24.764,00 | m.1 | 400,00 | \$ 9.905.600,00 | 0,45 | 186 |
| Localización - Trazado y Replanteo | \$ 3.842,00 | m.2 | 10000,00 | \$ 38.420.000,00 | 0,60 | 186 |
| Replanteo General | \$ 2.862,00 | m.2 | 10000,00 | \$ 28.620.000,00 | 0,02 | 186 |
| Subtotal Actividad -Preliminares | | | | \$ 76.945.600 | | |
| Actividad-Red Electrica | V. Unitario | U.M. | Cantidad | Subtotal | Rendim. | Pag. |
| Localización - Trazado y Replanteo | \$ 3.842,00 | m.2 | 457,11 | \$ 1.756.216,62 | 0,60 | 186 |
| Descapote | \$ 6.538,00 | m.3 | 10,58 | \$ 69.172,04 | 0,25 | 191 |
| Excavación Mecánica | \$ 36.333,00 | m.3 | 15,89 | \$ 577.331,37 | 0,15 | 123 |
| Inst. Poste Conc. 12 m. 510 Kg. | \$ 1.053.142,00 | Und. | 8,14 | \$ 8.570.955,66 | 5,00 | 167 |
| Aliment. Cir. Sec. Transf. PosteCS450 | \$ 20.549.191,00 | Und. | 1,00 | \$ 20.549.191,00 | 5,00 | 165 |
| Inst. Acom. Cir. CU3x4+1x6AWGØ1-1/2"EMTR. M. Tension | \$ 109.243,00 | m.1 | 421,95 | \$ 46.094.663,68 | 1,50 | 164 |
| Grup. Med. AE319 | \$ 7.514.516,00 | Und. | 1,00 | \$ 7.514.516,00 | 6,00 | 165 |
| Subtotal Actividad-Red Electrica | | | | \$ 85.132.046 | | |
| TOTAL PRESUPUESTO COSTOS DIRECTOS | | | | \$ 162.077.646 | | |
| ADMINISTRATIVOS 12% | | | | \$ 19.449.318 | | |
| IMPREVISTOS 8% | | | | \$ 12.966.212 | | |
| UTILIDADES 15% | | | | \$ 24.311.647 | | |
| COSTO TRAMITES DE LICENCIA DE URBANISMO | | | | \$ 1.317.528 | | |
| TOTAL PRESUPUESTO + COSTOS INDIRECTOS | | | | \$ 220.122.351 | | |
| Urbanismo sobre Globo Total \$/ Ha (100% - CUMPLIMIENTO) | | | | \$ 220.122.351 | | |
| Urbanismo sobre Globo Total \$/ m2 (100% - CUMPLIMIENTO) | | | | \$ 22.012 | | |

Nota 1: Costos calculados con base a la revista construdata No 205.

Nota 2: Se retomaron los distintos criterios técnicos y jurídicos, hasta el rechequeo de las fórmulas de la Resolución No. 620 de 2008.

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

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Valor Terreno Adoptado | \$ 14.236,00 |
| Costos Urbanismo | \$ 22.012,24 |
| Valor Total Adoptado | \$ 36.248,24 |
| Valor Adoptado m2 | \$ 36.248,00 |



11.1. Costos de reposición:
- M1:

| M1: Enramada | | | | | |
|---|-----|----------------|--------|-------|-------------------------|
| Materiales | Und | Valor Unitario | Medida | Valor | |
| Premilinares | | | | | |
| Descapote a Máquina | m3 | \$ 10.110 | 4,71 | \$ | 47.618,10 |
| Replanteo | m2 | \$ 2.842 | 47,14 | \$ | 133.971,88 |
| Relleno en Recebo Común Compactado | m3 | \$ 108.274 | 14,14 | \$ | 1.530.994,36 |
| Piso en concreto | | | | | |
| Acero Corrugado Fig. 1/4-1" 60.000 PSI | Kg | \$ 4.633 | 110,78 | \$ | 513.243,74 |
| Alambre Negro Recocido C-17 (Rollo 30Kg) | Kg | \$ 5.500 | 23,57 | \$ | 129.635,00 |
| Concreto Cte Grava Común 1500 PSI | m3 | \$ 422.939 | 5,19 | \$ | 2.195.053,41 |
| Membrana Curadora Curaseal Blanco (20kg) | Kg | \$ 5.455 | 4,71 | \$ | 25.693,05 |
| Desenconfrante Emulsionado Desmoldatoc (16Kg) | Und | \$ 396.794 | 1,41 | \$ | 559.479,54 |
| Dist. CP-30 Clip Mortero Pinza Hasta 1/4" | Und | \$ 345 | 188,56 | \$ | 65.053,20 |
| Herramienta Menor | % | \$ 4.355.776 | 2% | \$ | 87.115,52 |
| Malla Electrosoldada XY-084 6 X 2.35m | Und | \$ 46.048 | 3,77 | \$ | 173.600,96 |
| Puntilla con Cabeza 2" | Lb | \$ 3.890 | 9,43 | \$ | 36.682,70 |
| Repisa 8 x 4cm x 2.9m - Ordinario | Und | \$ 11.792 | 9,43 | \$ | 111.198,56 |
| Tabla Chapa 30 x 1.8-2cm x 2.9m - Ordinario | Und | \$ 23.572 | 18,86 | \$ | 444.567,92 |
| Vibrador Concreto Gasolina 3'4m 25-40mm | D | \$ 26.941 | 3,77 | \$ | 101.567,57 |
| Cuadrilla AA - Albañilería | Hc | \$ 22.026 | 47,14 | \$ | 1.038.305,64 |
| Acabado piso | | | | | |
| Alistado de Piso 4cm | m2 | \$ 27.748 | 47,14 | \$ | 1.308.040,72 |
| Másico Pólvor | m2 | \$ 7.350 | 47,14 | \$ | 346.479,00 |
| Cubierta | | | | | |
| Herramienta Menor | % | \$ 1.307.302 | 2% | \$ | 26.146,04 |
| Perfil CP 150-16N 1.5mm x 150mm x 50mm ESP | m | \$ 11.836 | 48,09 | \$ | 569.193,24 |
| Soldadura Eléctrica de 3/32" 68 Barras | kg | \$ 51.151 | 14,43 | \$ | 738.108,93 |
| Cuadrilla HH - Metálicas | Hc | \$ 41.577 | 12,02 | \$ | 499.755,54 |
| Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80mt Cal 35 0.17mm | Und | \$ 35.690 | 21,27 | \$ | 759.126,30 |
| Amarra para zinc 36 cms (paquete x 100) | Und | \$ 30.000 | 3,00 | \$ | 90.000,00 |
| Soportes | | | | | |
| Tubo Estructural Cuadrado Negro 40mm Esp. 1.5mm (6m) | m | \$ 9.241 | 13,80 | \$ | 127.525,80 |
| Cuadrilla HH - Metálicas | Hc | \$ 41.577 | 2,00 | \$ | 83.154,00 |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA | | | | | \$ 11.741.310,72 |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2 | | | | | \$ 249.073,20 |
| Dato tomado de la revista Construdata N° 205 | | | | | |
| * https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/234320/teja-zinc-ondulada-3048x080mt-cal-35-017mm/234320/ | | | | | |



| M2: Zona dura | | | | |
|--|-----|----------------|--------|------------------------|
| Materiales | Und | Valor Unitario | Medida | Valor |
| Premilinares | | | | |
| Descapote a Máquina | m3 | \$ 10.110 | 2,71 | \$ 27.398,10 |
| Excavación Manual Profundidad 1 a 2m | m3 | \$ 23.572 | 8,14 | \$ 191.876,08 |
| Replanteo | m2 | \$ 2.842 | 27,12 | \$ 77.075,04 |
| Relleno en Recebo Común Compactado | m3 | \$ 108.274 | 8,14 | \$ 881.350,36 |
| Piso en concreto | | | | |
| Acero Corrugado Fig. 1/4-1" 60.000 PSI | Kg | \$ 4.633 | 51,00 | \$ 236.283,00 |
| Alambre Negro Recocido C-17 (Rollo 30Kg) | Kg | \$ 5.500 | 10,85 | \$ 59.675,00 |
| Concreto Cte Grava Común 1500 PSI | m3 | \$ 422.939 | 2,39 | \$ 1.010.824,21 |
| Membrana Curadora Curaseal Blanco (20kg) | Kg | \$ 5.455 | 2,17 | \$ 11.837,35 |
| Desenfrante Emulsionado Desmoldatoc (16Kg) | Und | \$ 396.794 | 0,65 | \$ 257.916,10 |
| Dist. CP-30 Clip Mortero Pinza Hasta 1/4" | Und | \$ 345 | 86,80 | \$ 29.946,00 |
| Herramienta Menor | % | \$ 2.006.147 | 2% | \$ 40.122,94 |
| Malla Electrosoldada XY-084 6 X 2.35m | Und | \$ 46.048 | 1,74 | \$ 80.123,52 |
| Puntilla con Cabeza 2" | Lb | \$ 3.890 | 4,34 | \$ 16.882,60 |
| Repisa 8 x 4cm x 2.9m - Ordinario | Und | \$ 11.792 | 4,34 | \$ 51.177,28 |
| Tabla Chapa 30 x 1.8-2cm x 2.9m - Ordinario | Und | \$ 23.572 | 8,68 | \$ 204.604,96 |
| Vibrador Concreto Gasolina 3:4m 25-40mm | D | \$ 26.941 | 1,74 | \$ 46.877,34 |
| Cuadrilla AA - Albañilería | Hc | \$ 22.026 | 21,70 | \$ 477.964,20 |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA | | | | \$ 3.701.934,08 |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2 | | | | \$ 136.501,99 |
| Dato tomado de la revista Construdata Nº 205 | | | | |





1.1.2. 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: Enramada | 9 | 60 | 15% | 2 | 10,9347% | \$ 249.073,20 | \$ 27.235,41 | \$ 221.837,79 | \$ 221.800,00 |
| M2: Zona dura | 10 | 100 | 10% | 2 | 7,8917% | \$ 136.501,99 | \$ 10.772,33 | \$ 125.729,66 | \$ 125.700,00 |

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

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

| ESPECIE | DIAMETRO | | | |
|------------------|----------------|--------------|--------------|------------|
| | (0,10- 0,20 m) | (0,21-0,40m) | (0,41-0,60m) | (> 0,61 m) |
| CAJETO | \$ 17.509 | \$ 70.035 | \$ 140.070 | \$ 175.088 |
| FICUS | \$ 4.013 | \$ 32.108 | \$ 133.785 | \$ 349.617 |
| ESPECIE | | \$/M2 | | |
| PASTOS NATURALES | | \$ 255,00 | | |

Fuente: Informe de cobertura vegetal vigente a la fecha y suministrado por el solicitante.

12.2. Valores de cultivos y/o especies

| DESCRIPCION | CANT | UN | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|--------|----|----------------|----------------------|
| Cajeto (D=0,20 - 0,40 m) | 1,00 | un | \$ 70.035,00 | \$ 70.035,00 |
| Ficus (D=0,40 - 0,60 m) | 1,00 | un | \$ 133.785,00 | \$ 133.785,00 |
| Pasto natural | 225,76 | m2 | \$ 255,00 | \$ 57.568,80 |
| VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES | | | | \$ 261.388,80 |
| VALOR TOTAL ADOPTADO CULTIVOS Y ESPECIES | | | | \$ 261.389,00 |

Fuente: Informe de valoración de cobertura vegetal vigencia 2022, suministrado por el solicitante.



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- La topografía que presenta el terreno del predio es ondulada, con pendientes entre el 0% y 7%.
- El estudio y depuración de mercado fue verificado en el día 17 de febrero de 2023.
- Teniendo en cuenta el Artículo 6° de la resolución 620 de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en su numeral 3 "(...) 3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, al verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. 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 el cual se deja claridad que se cumple con lo citado anteriormente.
- Concluido el análisis normativo, se consultó el uso certificado por planeación R28 y el determinado mediante el cruce cartográfico con la reglamentación urbanística vigente en el municipio de Sylvania, donde se asigna uso Rural 28 (R28). Por lo anterior, en cumplimiento del Artículo 6° de la Resolución 620 de 2.008 en sus numerales 3 y 6, para la elaboración del presente informe se validaron los usos permitidos que determinan el mayor y mejor uso (tanto del certificado como del encontrado por cartografía) y se concluyó que en el predio en estudio pese a su vocación de protección (dada su cercanía a la ronda hídrica por la delimitada por la Guchini) existen condiciones espaciales preestablecidas donde se desarrollan actividades mixtas propias del corredor vial; en línea a ello, se procedió a asignar valor de terreno con un mercado representativo de protección al que se le hace un reconocimiento por que el predio tiene un área significativamente menor al de las ofertas presentadas.
- Se adopta el valor promedio del mercado ya que se trata de un terreno con usos normativos permitidos que presentan el mayor y mejor uso de la zona en estudio, esto sumado a un urbanismo preestablecido que se identificó durante la inspección ocular en campo.

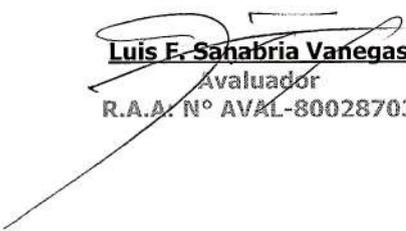


14. RESULTADO DEL AVALÚO

DEPARTAMENTO: Cundinamarca
MUNICIPIO: Silvania
VEREDA: Yayatá
FICHA PREDIAL: TCBG-6-257.
DIRECCIÓN: LT A.
PROPIETARIO: PATRICIA LOPEZ AVELLANEDA Y OTROS
C.C. 41.754.878

| ITEM | DESCRIPCIÓN | UND | ÁREA AFECTADA | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|-----------------------|----------------|---------------|----------------|-------------------------|
| TERRENO | | | | | |
| 1 | UF1 | m ² | 85,64 | \$ 36.248,00 | \$ 3.104.278,72 |
| 2 | UF2 | m ² | 214,38 | \$ 36.248,00 | \$ 7.770.846,24 |
| Total Terreno | | | | | \$ 10.875.125,00 |
| CONSTRUCCIONES | | | | | |
| No posee construcciones | | | | | |
| Total Construcciones | | | | | \$ - |
| ANEXOS | | | | | |
| M1: | Enramada | m ² | 47,14 | \$ 221.800,00 | \$ 10.455.652,00 |
| M2: | Zona dura | m ² | 27,12 | \$ 125.700,00 | \$ 3.408.984,00 |
| Total Anexos | | | | | \$ 13.864.636,00 |
| CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES | | | | | |
| Elementos Permanentes | Elementos permanentes | | Valor Global | | \$ 261.389,00 |
| Total Cultivos y/o Elementos Permanentes | | | | | \$ 261.389,00 |
| TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA | | | | | \$ 25.001.150,00 |

Son: Veinticinco Millones Mil Ciento Cincuenta Pesos


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-80028703



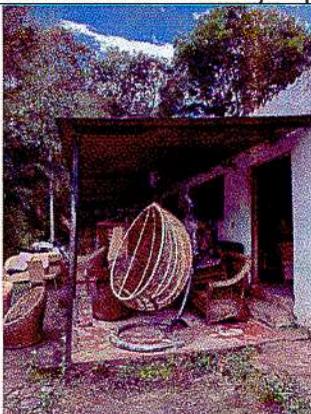
15. REGISTRO FOTOGRÁFICO



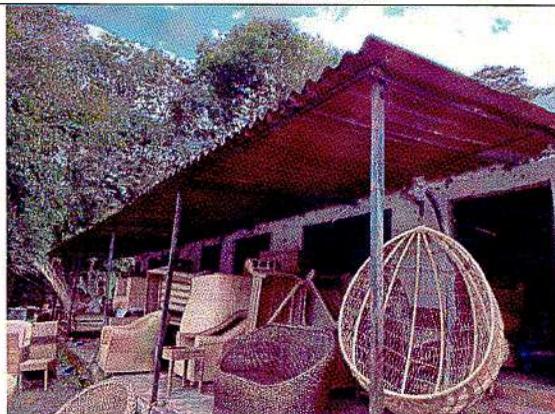
Vista Panorámica del Predio y especies.



Vista Zona Dura.



Vista Enramada



Vista Enramada



Entorno



16. ANEXOS

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.

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 |
| 4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional | \$ 0,00 | NINGUNA |
| 5. Impuesto Predial | \$ 0,00 | NINGUNA |
| 6. Adecuación de áreas remanentes | \$ 0,00 | NINGUNA |
| 7. 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 hizo entrega de documentos para cálculo de Daño y Lucro.



ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALÚO COMERCIAL RURAL
TCBG-6-257.

En la ciudad de Bogotá, D.C. a los diecisiete (17) días del mes de marzo de 2023, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por el **Consorcio Ruta 40**, del predio denominado **LT A** en el Municipio de Sylvania (Cundinamarca), elaborado y presentado por el evaluador John Michel Guaneme Rodríguez.

| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | UND | ÁREA AFECTADA | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|-----------------------|----------------|---------------|----------------|-------------------------|
| TERRENO | | | | | |
| 1 | UF1 | m ² | 85,64 | \$ 36.248,00 | \$ 3.104.278,72 |
| 2 | UF2 | m ² | 214,38 | \$ 36.248,00 | \$ 7.770.846,24 |
| Total Terreno | | | | | \$ 10.875.125,00 |
| CONSTRUCCIONES | | | | | |
| No posee construcciones | | | | | |
| Total Construcciones | | | | | \$ - |
| ANEXOS | | | | | |
| M1: | Enramada | m ² | 47,14 | \$ 221.800,00 | \$ 10.455.652,00 |
| M2: | Zona dura | m ² | 27,12 | \$ 125.700,00 | \$ 3.408.984,00 |
| Total Anexos | | | | | \$ 13.864.636,00 |
| CÚLTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES | | | | | |
| Elementos Permanentes | Elementos permanentes | | Valor Global | | \$ 261.389,00 |
| Total Cultivos y/o Elementos Permanentes | | | | | \$ 261.389,00 |
| TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA | | | | | \$ 25.001.150,00 |

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Veinticinco Millones Mil Ciento Cincuenta Pesos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los diecisiete (17) días del mes de marzo de 2023.


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731
 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 E. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523





SISTEMA INTEGRADO

CÓDIGO

GCSF-F-185

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

FORMATO

FICHA PREDIAL

VERSIÓN

001

FECHA

18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL

6

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.

TCBG-6-257

SECTOR O TRAMO

PUENTE RIO BLANCO - GRANADA

ABSC. INICIAL

VER ANEXO

MARGEN

Izquierda

ABSC. FINAL

VER ANEXO

LONGITUD EFECTIVA

33,49

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

PATRICIA LOPEZ AVELLANEDA Y OTROS

CEDULA

41.754-878

MATRICULA INMOBILIARIA

157-31633

DIRECCION / EMAIL.

3102678269

CEDULA CATASTRAL

257430001000000040305000000000

DIRECCION DEL PREDIO

LT A

VEREDA/BARRIO:

YAYATA

MUNICIPIO:

SILVANIA

DPTO:

CUNDINAMARCA

Predio requerido para:

TERCER CARRIL

CLASIFICACION DEL SUELO

SUBURBANO

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

COMERCIAL

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

LINDEROS

LONGITUD

NORTE

VER ANEXO

SUR

VER ANEXO

ORIENTE

VER ANEXO

OCCIDENTE

VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION CANT DENS UN

Cajeto (D=0,20 - 0,40 m) 1 Un

Ficus (D=0,40 - 0,60 m) 1 Un

Pasto natural 225,76 m2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

47,14

m2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

27,12

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

0

m2

M1: Enramada con teja de zinc, estructura de la cubierta metálica con varilla corrugada de 1/2" y tubos de 1" aproximadamente, soportada sobre ángulos metálicos, piso en placa de cemento con mineral de aproximadamente 0,05 m. sobre relleno de aprox. 0,30 m.

M2: Zona dura Irregular, quebrada, en parches de concreto sobre la cual se exhiben muebles de mimbre.

SI/NO

No

No

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?

N/A

FECHA DE ELABORACIÓN

23/07/2021

Elaboró:

CRISTIAN CAMILO ARÉCILA

M.P. 25222-400760 C.N.D.

Revisó y Aprobó:

Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO

M.P. 25222-319866 CND

OBSERVACIONES:

1) El área total del predio se toma de la escritura pública 196 del 27 de febrero de 1987 Notaría veintiocho de Bogotá.

2) El nombre del predio se toma del certificado catastral expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca

3) La cobertura del área requerida es 74,26 m2 en construcciones anexas y 225,76 m2 en pasto Natural.

4) Se establece actividad comercial ya que en la construcción anexa M1, se desarrolla la elaboración de artículos en mimbre los cuales son expuestos en la zona oriental del predio (Contra la vía)

5) Los propietarios del predio tienen nuda propiedad en la actualidad ya que se encuentra inscrita la reserva de usufructo a favor del señor HUMBERTO LÓPEZ CERON.

6) En la escritura pública 196 del 27 de febrero de 1987 Notaría veintiocho de Bogotá se describen los linderos del predio con un área de 640,00 m2 en el linderos norte específica "Por el Norte, en diez y seis metros (16.00 mts) con Quebrada Guachuni junto con carretera de (4.00 mts) de ancho que conduce a predios de José Quintero, hoy Fernando - Guzmán (...)" incluyendo así un área de terreno que ya poseía un FMI producido de la venta por medio de la E.P. 99 del 04 de febrero de 1981 protocolizada en la Notaría de Fusagasugá y registrada en el FMI 157-19612, donde se vende una franja de terreno, anteriormente servidumbre de acceso exclusivo al predio mi cabaña, que en la actualidad hace parte del globo de terreno identificado con el FMI 157-38120. Es de aclarar que los predios anteriormente mencionado provienen originalmente de un único predio.

AREA TOTAL TERRENO

640,00 m²

AREA REQUERIDA

300,02 m²

AREA REMANENTE

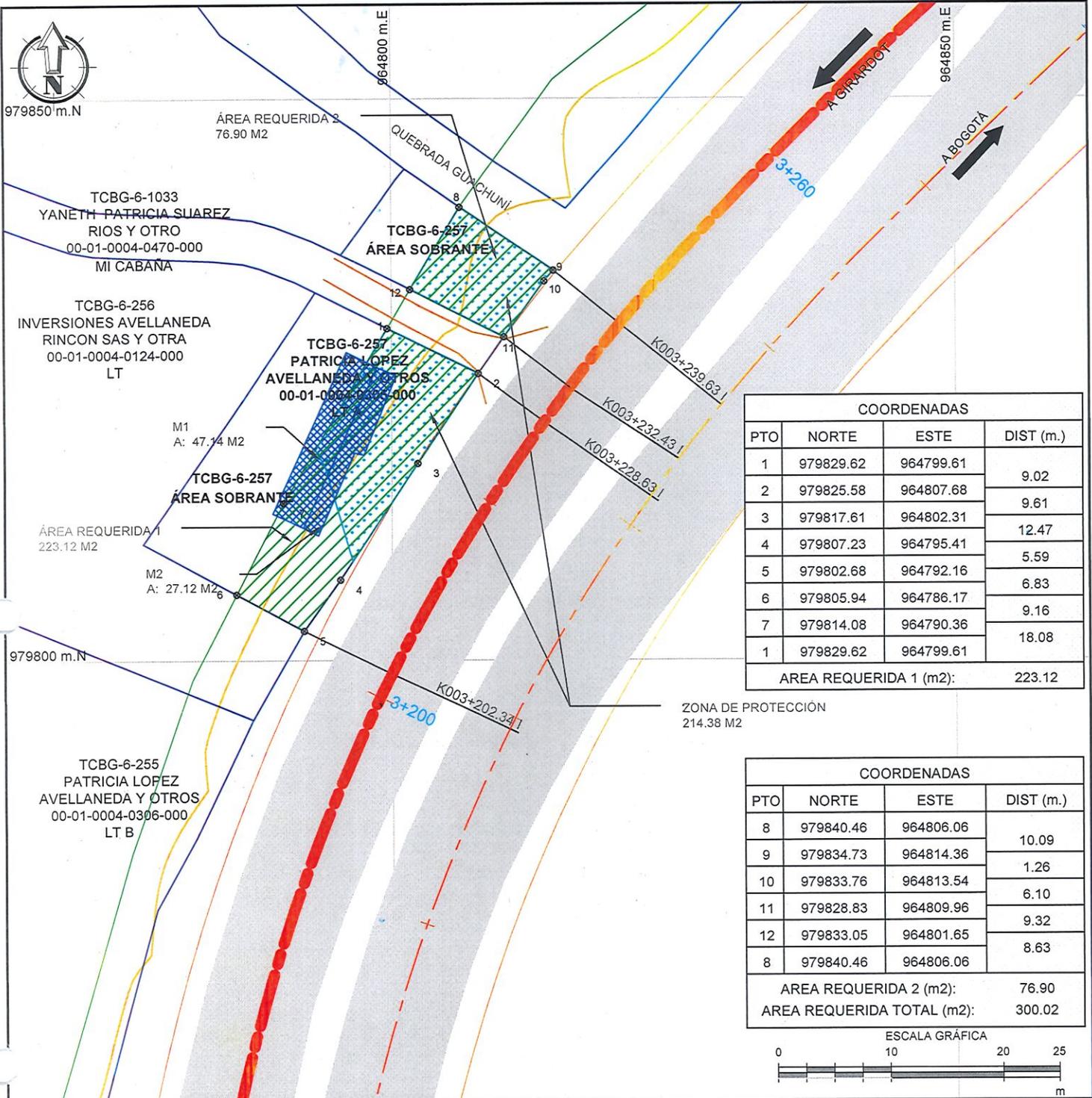
0,00 m²

AREA SOBROGANTE

339,98 m²

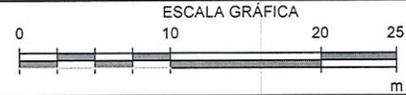
AREA TOTAL REQUERIDA

300,02 m²



| COORDENADAS | | | |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|
| PTO | NORTE | ESTE | DIST (m.) |
| 1 | 979829.62 | 964799.61 | 9.02 |
| 2 | 979825.58 | 964807.68 | |
| 3 | 979817.61 | 964802.31 | 12.47 |
| 4 | 979807.23 | 964795.41 | 5.59 |
| 5 | 979802.68 | 964792.16 | 6.83 |
| 6 | 979805.94 | 964786.17 | 9.16 |
| 7 | 979814.08 | 964790.36 | 18.08 |
| 1 | 979829.62 | 964799.61 | 18.08 |
| ÁREA REQUERIDA 1 (m2): | | | 223.12 |

| COORDENADAS | | | |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|
| PTO | NORTE | ESTE | DIST (m.) |
| 8 | 979840.46 | 964806.06 | 10.09 |
| 9 | 979834.73 | 964814.36 | |
| 10 | 979833.76 | 964813.54 | 1.26 |
| 11 | 979828.83 | 964809.96 | 6.10 |
| 12 | 979833.05 | 964801.65 | 9.32 |
| 8 | 979840.46 | 964806.06 | 8.63 |
| ÁREA REQUERIDA 2 (m2): | | | 76.90 |
| ÁREA REQUERIDA TOTAL (m2): | | | 300.02 |



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-116091 CHD
APROBÓ: ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-319866 CHD

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



ELABORÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-400780 CHD
DIBUJÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-400780 CHD

PROPIETARIO:
PATRICIA LOPEZ AVELLANEDA Y OTROS

| CUADRO DE AREAS (M2) | | | | |
|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| ÁREA REQUERIDA | ÁREA TOTAL | ÁREA CONST. | ÁREA SOBR. | ÁREA REMAN. |
| 300.02 m ² | 640.00 m ² | 0.00 m ² | 339.98 m ² | 0.00 m ² |

FECHA ELAB.:
23/07/2021
ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:
6
PLANO:
1 de 1

No. CATASTRAL
2574300010000004030500000000
FICHA GRÁFICA No.
TCBG-6-257

CAMS-OPM-CUS-421-2021

6-257-

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA -
CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio con Número Catastral **25-743-00-01-0004-0305-000**, se encuentra dentro de la zona rural, del municipio de Sylvania, cuentan con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial)

USO DE SUELO RURAL 13 (R13):
ARTICULO 48:

USOS PRINCIPALES:

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

A2: Actividades agrícolas que ofrecen protección al suelo contra la erosión y cubierta durante su crecimiento, sus raíces permiten amarrar el suelo, como el tomate de árbol, mora, frutales, caña panelera y pastos de corte.

USOS COMPATIBLES:

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

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

USOS CONDICIONADOS:

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

S: Actividades que propician la producción, re-generación y expansión de la vida

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

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

USOS PROHIBIDOS:

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

Zi: Actividades industriales rurales de pequeña y mediana escala.

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los diecisiete (17) días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021).



GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO
Jefe de Planeación Municipal

GESTIÓN DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Proyecto: Jhenifer Méndez M – Apoyo planeación

Revisión técnica: Christian Ardila- Apoyo Cartografía

Copia archivo