



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20235000004081

Bogotá D.C., 09 MAR. 2023

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** de la señora **LILIA ESTELA TORRES CHIQUIZA** identificada en vida (**C.C No 20.565.445**).

Predio denominado SIN DIRECCIÓN LA ESPERANZA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria).

Predio denominado LA ESPERANZA (Según Escritura Pública).

Vereda SUBIA

Municipio de Silvania

Departamento de Cundinamarca

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016.

**ASUNTO:** Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000075851 del 24 de enero de 2023. Predio TCBG-6-572.

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 enero de 2023 se expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000075851, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado SIN DIRECCIÓN LA ESPERANZA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado LA ESPERANZA (Según Escritura Pública), Vereda SUBIA, Municipio de Silvania, Departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K010+108,33 - Final K010+115,79; localizado en la margen Izquierdo del proyecto, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **157-5753** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cédula Catastral No. **25743000100000001067400000000**, cuya titular del derecho real de dominio en proindiviso es la señora: **LILIA ESTELA TORRES CHIQUIZA** identificada en vida

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

3905013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000004081**

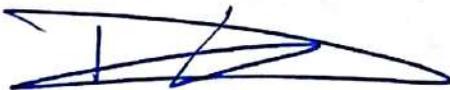
**(C.C No 20.565.445)**, quien se encuentra fallecida de conformidad al Registro Civil de Defunción, Indicativo Serial No. 10322717.

Que el día 26 del mes de enero del año 2023, se envió la citación con radicado No. 202250000075871, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, citación que fue devuelta, al no residir alguien en el predio; el oficio de citación informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la entrega de la citación y por ende, no se pudo realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble o en su defecto a los herederos determinados e indeterminados, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, la citación con radicado No. 202250000075871, fue publicada en la página WEB de la ANI - VIA 40 EXPRESS, y en un lugar de acceso al público en las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la carrera 27 N°21-36 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, la cual fue fijada el 30 de enero de 2023 y desfijada el 03 de febrero de 2023, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Contra la indicada Aclaración a la 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**

Elaboró: Ruta 40

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Dirección: FUSAGASUGA, CUNDINAMARCA  
 Ciudad: FUSAGASUGA, CUNDINAMARCA  
 Departamento: CUNDINAMARCA  
 Código postal: 252244  
 Fecha admisión: 26/01/2023 10:55:42



**SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9**  
 Minis. Concesión de Correos/

**CORREO CERTIFICADO NACIONAL**

Centro Operativo: PO.FUSAGASUGA  
 Fecha Admisión: 26/01/2023 10:55:42  
 Orden de servicio: [REDACTED] Fecha Aprox Entrega: 06/02/2023



RA409701205CO

1008  
045

**Remitente**  
 Nombre/ Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL  
 Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA NIT/C.C/T.L:  
 Referencia: Teléfono: Código Postal: 252219  
 Ciudad: FUSAGASUGA\_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA  
 Código Operativo: 1008000

**Causal Devoluciones:**  

RE	Rehusado	C1	C2	Cerrado
NE	No existe	N1	N2	No contactado
NS	No reside	FA		Fallecido
NR	No reclamado	AC		Apartado Clausurado
DE	Desconocido	FM		Fuerza Mayor
	Dirección errada			

**Destinatario**  
 Nombre/ Razón Social: SRA MARIA AMNDA TORRES CHIQUIZA  
 Dirección: PREDIO LA ESOPERANZA VRDA SUBIA PR 87 + 950  
 Tel: Código Postal: 252247 Código Operativo: 1008045  
 Ciudad: SILVANIA\_CUNDINAMARCA - Depto: CUNDINAMARCA

Firma nombre y/o sello de quien recibe:  
 C.C. Tel: Hora:

**Valores**  
 Peso Físico(grs): 200  
 Peso Volumétrico(grs): 0  
 Peso Facturado(grs): 200  
 Valor Declarado: \$0  
 Valor Flete: \$8.400  
 Costo de manejo: \$0  
 Valor Total: \$8.400 COP

Dice Contener:  
 Observaciones del cliente:

Fecha de entrega:  
 Distribuidor:  
 C.C.  
 Gestión de entrega:  
 1er  2do



10080001008045RA409701205CO

1008  
000  
PO.FUSAGASUGA  
CENTRO A



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000075871**

Bogotá D.C., **24 ENE 2023**

Señores:

**MARIA AMANDA TORRES CHIQUIZA (CC 20.566.041)**

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA LILIA ESTELA TORRES CHIQUIZA (CC 20.565.445)**

Predio denominado SIN DIRECCIÓN LA ESPERANZA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado LA ESPERANZA (Según Escritura Pública)

Vereda SUBIA

Municipio 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.202250000075851. **Predio TCBG-6-572.**

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 notificarles personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No202250000075851., por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del Predio denominado SIN DIRECCIÓN LA ESPERANZA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), predio denominado LA ESPERANZA (Según Escritura Pública), Vereda SUBIA, Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430001000000010674000000000**, Matricula Inmobiliaria No. **157 - 5753** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-572.**

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000075871**

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 indicarles que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra, se podrá comunicar al número telefónico 3148145329 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto: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 CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000075851**

Bogotá D.C., 24 ENE 2023

Señores:

**MARIA AMANDA TORRES CHIQUIZA (CC 20.566.041)**  
**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA LILIA**  
**ESTELA TORRES CHIQUIZA (CC 20.565.445)**

Predio denominado SIN DIRECCIÓN LA ESPERANZA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado LA ESPERANZA (Según Escritura Pública)

Vereda SUBIA

Municipio 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 inicial: K010+108,33 Abscisa Final: K010+115,79; localizado en el margen Izquierdo del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado SIN DIRECCIÓN LA ESPERANZA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), predio denominado LA ESPERANZA (Según Escritura Pública), Vereda SUBIA, Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430001000000010674000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157 - 5753** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-572**.

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202250000075851**

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-6-572, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado SIN DIRECCIÓN LA ESPERANZA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Predio denominado LA ESPERANZA (Según Escritura Pública), Vereda SUBIA, Municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430001000000010674000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. 157 - 5753 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CIENTO TREINTA Y OCHO COMA CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (138,52 m<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **02 de SEPTIEMBRE de 2022**, por la suma de: **CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL**

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20225000075851

**SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$50.893.694)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

#### 14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,013852	\$ 909.722.300	\$ 12.601.473
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 12.601.473</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m2	47,27	\$ 677.500	\$ 32.025.425
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 32.025.425</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	2,13	\$ 29.100	\$ 61.983
M2	m2	2,75	\$ 739.300	\$ 2.033.075
M3	m2	6,19	\$ 453.900	\$ 2.809.641
M4	m2	6,89	\$ 190.700	\$ 1.313.923
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 6.218.622</b>
<b>ESPECIES</b>				
PASTOS NATURALES	m2	116,92	\$ 255	\$ 29.815
ACACIA (D=0,10-0,20 m)	un	1	\$ 10.333	\$ 10.333
ARAUCARIA (D=0,10-0,20 m)	un	2	\$ 4.013	\$ 8.026
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 48.174</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 50.893.694</b>

**TOTAL AVALÚO: CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$50.893.694,00).**

Adicionalmente, se reconoce la suma de **UN MILLON SEISCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 1.650.196)**, que corresponde al valor de daño emergente (1. Desconexión de servicios públicos), en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000075851**

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 1.650.196	Traslado de servicio de energía eléctrica y acueducto
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
1.5 Impuesto Predial	\$0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>		<b>\$ 1.650.196</b>
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
<b>LUCRO CESANTE</b>		<b>\$ 0</b>
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>		<b>\$ 1.650.196</b>
<b>SON: UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS</b>		

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 valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000075851**

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 al número telefónico 3148145329 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com).

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que 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

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000075851**

Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente, tomando este pago como parte de daño emergente.

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

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existe la siguiente medida cautelar, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-5753 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Medida Cautelar, consistente en Oferta Formal de Compra, constituida mediante Oficio 50031 de fecha 26 de octubre de 2021 por la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI; acto que se encuentra debidamente registrado el 26 de Octubre de 2021 en la anotación Nro. 006.

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

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

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

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000075851**

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-572, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **02 de SEPTIEMBRE de 2022**, 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 Fusagasugá.

Proyectó: CR40.

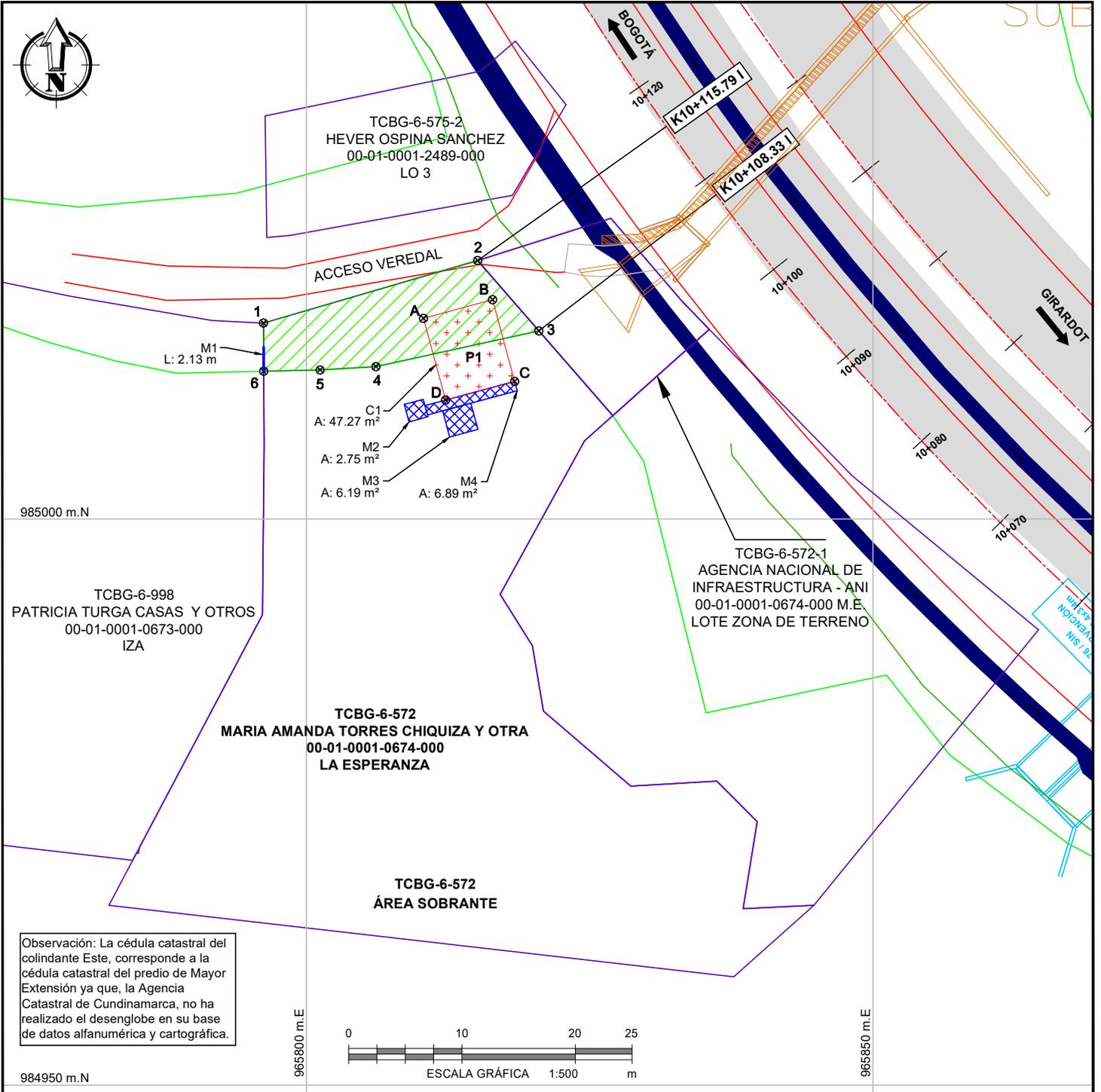
Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

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

www.via40express.com





Observación: La cédula catastral del colindante Este, corresponde a la cédula catastral del predio de Mayor Extensión ya que, la Agencia Catastral de Cundinamarca, no ha realizado el desenglobe en su base de datos alfanumérica y cartográfica.

**AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
 M.P. 25222-116091 CND  
 APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES  
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
 M.P. 25222-327763

INTERVENIDORA: ANI (Agencia Nacional de Infraestructura), SEG (SENA), CONSORCIO SEG-INCOPLAN, ENCOPLAN S.A., VIA 4000 EXPRESS, RUTA 4000 CONSORCIO VIAL

ELABORÓ: JOAN ANDRÉS ALVARADO ORDOÑEZ  
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
 M.P. 25222-339424 CND  
 DIBUJÓ: JOAN ANDRÉS ALVARADO ORDOÑEZ  
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
 M.P. 25222-339424 CND

PROPIETARIO: MARIA AMANDA TORRES CHIQUIZA Y OTRA

CONVENCIONES	
BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
LINEA DE COMPRA	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CHAFLAN DE LLENO	AREA REMANENTE
CHAFLAN DE CORTE	LINDERO
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA	POSTE
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	CERCAS
CAMINO O SENDERO	FUENTES HIDRICAS
VIA EXISTENTE	ZONA DE PROTECCION
	SERVIDUMBRE

CUADRO DE AREAS (m²)				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
138.52 m²	2051,14 m²	47.27 m²	1912.62 m²	0.00 m²

FECHA ELAB.: 24/06/2022  
 ESCALA: 1:500

UNIDAD FUNCIONAL: 6  
 PLANO: 1 de 2

No. CATASTRAL: 25743000100000001067400000000  
 FICHA GRAFICA No. TCBG-6-572

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	985017.30	965796.22	19.69
2	985022.82	965815.11	
3	985016.61	965820.52	8.24
4	985013.45	965806.14	14.72
5	985013.15	965801.21	4.94
6	985013.04	965796.24	4.98
1	985017.30	965796.22	4.26
AREA REQUERIDA (m2):			138.52

COORDENADAS ÁREA CONSTRUIDA (C1)			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	985017.71	965810.33	6.32
B	985019.36	965816.43	
C	985012.14	965818.39	7.48
D	985010.49	965812.28	6.32
A	985017.71	965810.33	7.48
AREA TOTAL CONSTRUIDA (m2):			47.27

<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-116091 CND</small> APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-327763</small>	<b>CONVENCIONES</b>																																									
		<table border="0"> <tr> <td>BORDE VIA PROYECTADA</td> <td></td> <td>AREA REQUERIDA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EJE VIA PROYECTADA</td> <td></td> <td>AREA CONSTRUIDA REQUERIDA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>LINEA DE COMPRA</td> <td></td> <td>AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CHAFLAN DE LLENO</td> <td></td> <td>AREA REMANENTE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CHAFLAN DE CORTE</td> <td></td> <td>LINDERO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA</td> <td></td> <td>POSTE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>BORDE CICLO RUTA PROYECTADA</td> <td></td> <td>CERCAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CAMINO O SENDERO</td> <td></td> <td>FUENTES HIDRICAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VIA EXISTENTE</td> <td></td> <td>ZONA DE PROTECCIÓN</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>SERVIDUMBRE</td> <td></td> </tr> </table>			BORDE VIA PROYECTADA		AREA REQUERIDA		EJE VIA PROYECTADA		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA		LINEA DE COMPRA		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS		CHAFLAN DE LLENO		AREA REMANENTE		CHAFLAN DE CORTE		LINDERO		EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA		POSTE		BORDE CICLO RUTA PROYECTADA		CERCAS		CAMINO O SENDERO		FUENTES HIDRICAS		VIA EXISTENTE		ZONA DE PROTECCIÓN				SERVIDUMBRE	
BORDE VIA PROYECTADA		AREA REQUERIDA																																										
EJE VIA PROYECTADA		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA																																										
LINEA DE COMPRA		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS																																										
CHAFLAN DE LLENO		AREA REMANENTE																																										
CHAFLAN DE CORTE		LINDERO																																										
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA		POSTE																																										
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA		CERCAS																																										
CAMINO O SENDERO		FUENTES HIDRICAS																																										
VIA EXISTENTE		ZONA DE PROTECCIÓN																																										
		SERVIDUMBRE																																										
ELABORÓ: JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-339424 CND</small> DIBUJÓ: JOAN ANDRES ALVARADO ORDOÑEZ <small>ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-339424 CND</small>		PROPIETARIO: MARIA AMANDA TORRES CHIQUIZA Y OTRA																																										
<b>CUADRO DE AREAS (m²)</b>		FECHA ELAB.: 24/06/2022 ESCALA: N/A	UNIDAD FUNCIONAL: 6 PLANO: 2 de 2	No. CATASTRAL: 257430001000000010674000000000 FICHA GRAFICA No. TCBG-6-572																																								
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:																																								
138.52 m²	2051,14 m²	47.27 m²	1912.62 m²	0.00 m²																																								

Bogotá D.C., 26 de octubre de 2022

CSI-ANI-OBRA-04744  
Al contestar favor citar este consecutivo



Rad No 2022-4000-005307-2  
Fecha 2/11/2022 5:55:29 p. m.  
Destino: GERENCIA CONTRACTUAL  
Remite: ESP SEG CONSORCIO SEG II

Doctor  
**LAURENT CAVROIS**  
Director de Proyecto  
CONCESIONARIO VIA 40 EXPRESS SAS  
Ciudad.

**Referencia:** Contrato de Concesión No. 004 del 18 de octubre de 2016. Ampliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá – Girardot.

**Asunto: Predial Avalúos:** Comunicación Vía 40 Express No. 202250000069531. Remisión respuesta observaciones a los avalúos de la entrega tres del mes de septiembre de 2022 para la aprobación de Interventoría.

Respetado Doctor,

En atención al oficio del asunto y una vez se verificó a satisfacción las respuestas emitidas por el Concesionario, referente a las observaciones realizadas a la revisión de los informes de avalúos y según lo dispuesto en el capítulo IV, numeral 8.6, literales (i), (j) del apéndice 7 del contrato de Concesión; la Interventoría procede a la aprobación de los mismos, así:

**REVISIÓN DE 12 AVALÚOS RECIBIDOS EL 21 DE SEPTIEMBRE DEL 2022**

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Nota
1	TCBG-3-037	sí	Informe de avalúo fechado el 22/sep./2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-08-2022)
2	TCBG-3-106	sí	Informe de avalúo fechado el 25/ago./2022 predio, con avalúo previamente aprobado y vencido el 20-sep.-2020 (sabana de avalúos del 30-08-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-08-2022)
3	TCBG-6-199	sí	Informe de avalúo fechado el 10/sep./2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-08-2022)
4	TCBG-6-205	sí	Informe de avalúo fechado el 02/sep./2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-08-2022)
5	TCBG-6-251	sí	Informe de avalúo fechado el 12/sep./2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-08-2022)
6	TCBG-6-335	sí	Informe de avalúo fechado el 12/sep./2022 predio, con avalúo previamente aprobado y vencido el 17-abr-2022 (sabana de avalúos del 30-08-2022) y sin registro oferta formal de compra (sabana predial del 30-08-2022)
7	TCBG-6-371-1	sí	Informe de avalúo fechado el 22/sep./2022 predio no tiene reprocesos de insumos técnicos y sin avalúos previamente aprobados (sabana de avalúos del 30-08-2022)





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-572

CLASE DE INMUEBLE: SUBURBANO, LOTE DE  
TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

DIRECCIÓN: LA ESPERANZA

VEREDA/BARRIO: SUBIA

MUNICIPIO: SILVANIA

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

SOLICITANTE: El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

*✓/ 26/oct/2022*

BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE 02 DE 2022



**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL .....</b>	<b>4</b>
1.1. SOLICITANTE .....	4
1.2. TIPO DE INMUEBLE .....	4
1.3. TIPO DE AVALÚO .....	4
1.4. DEPARTAMENTO .....	4
1.5. MUNICIPIO .....	4
1.6. VEREDA O CORREGIMIENTO .....	4
1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.....	4
1.8. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA .....	4
1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE .....	4
1.10. USO POR NORMA .....	4
1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO.....	4
1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO .....	4
1.13. FECHA DE INFORME DE AVALÚO .....	4
<b>2. DOCUMENTOS CONSULTADOS .....</b>	<b>4</b>
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA .....</b>	<b>5</b>
3.1. PROPIETARIOS .....	5
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	5
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA .....	5
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS .....	5
<b>4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR .....</b>	<b>5</b>
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	5
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE .....	6
4.3. TOPOGRAFÍA .....	6
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS .....	6
4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS .....	6
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS .....	6
4.7. SERVICIOS COMUNALES.....	6
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE .....	6
<b>5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>7</b>
<b>6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE .....</b>	<b>8</b>
6.1. UBICACIÓN .....	8
6.2. ÁREA DEL TERRENO .....	8
6.3. LINDEROS.....	8



6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	9
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS .....	9
6.6.	UNIDADES FISIAGRÁFICAS.....	9
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS.....	9
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	9
6.9.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	10
6.10.	CULTIVOS ESPECIES .....	10
<b>7.</b>	<b>MÉTODO DE AVALÚO.....</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....</b>	<b>11</b>
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS .....	11
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO.....	12
<b>9.</b>	<b>INVESTIGACIÓN DIRECTA .....</b>	<b>12</b>
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	12
<b>10.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR TERRENO.....</b>	<b>12</b>
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	12
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE .....	13
10.3.	EJERCICIO RESIDUAL .....	13
10.4.	SERVIDUMBRES .....	13
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	13
<b>11.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS.....</b>	<b>13</b>
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN .....	13
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....	14
<b>12.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES .....</b>	<b>14</b>
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES .....	14
<b>13.</b>	<b>CONSIDERACIONES GENERALES .....</b>	<b>15</b>
<b>14.</b>	<b>RESULTADO DE AVALÚO .....</b>	<b>16</b>
<b>15.</b>	<b>DOCUMENTOS ANEXOS.....</b>	<b>17</b>
15.1.	ANEXO FOTOGRÁFICO .....	17
15.2.	CERTIFICADO USO DE SUELO.....	19
15.3.	PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES .....	21
15.4.	PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS .....	21
15.5.	PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES.....	22
15.6.	PRESUPUESTO TRASLADO SERVICIOS .....	22
15.7.	ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.....	23



**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcción.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Silvania.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Subia.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** La Esperanza.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K010+108,33 I y abscisa final K010+115,79 I
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Residencial.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Silvania – Cundinamarca el uso por norma del predio es SUB ZONA DE DESARROLLO (D.U.4) (Cultivos agrícolas clase 1 y corredor vial rural) y RURAL 18.

**1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

Cedula. Catastral actual	25-743-00-01-00-00-0001-0674-0-00-00-00-00
Área de terreno	0 Ha 1731,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Área de construcción	48,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$ 10.343.000

Fuente: Certificado Catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 19 de agosto de 2022.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 02 de septiembre de 2022.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-6-572.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-6-572 del 24 de junio de 2022.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-5753.



**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS**

Propietarios	Identificación	%
Maria Amanda Torres Chiquiza	C.C. 20.566.041	50
Lilia Estela Torres Chiquiza	C.C. 20.565.445	50

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No. 2116 del 26 de diciembre de 2011, otorgada en la Notaria única de Silvania.

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 157-5753.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-5753, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, recae la siguiente:

- **Oferta de Compra en Bien Rural**, inscrita mediante Oficio No. 50031 del 25 de octubre de 2021, emitido por la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI.

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Subia, se localiza al norte del perímetro urbano del municipio de Silvania. Esta vereda limita al norte con el municipio de Granada, al occidente con el municipio de Viota, al oriente con la vereda Noruega Alta y San Luis Alto, y al sur con la vereda Azafranal<sup>1</sup>.

5



<sup>1</sup> Página oficial del municipio, <http://www.Silvania-Cundinamarca.gov.co>.



**PREDIO TCBG-6-572**

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente de comercio localizado sobre las vías y actividades agrícolas.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía ondulada (8-25%)
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Templado húmedo. La altura promedio es de 1470 msnm, y la temperatura media anual es de 20° C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros.<sup>2</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQKc, y tiene las siguientes características<sup>3</sup>:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQKc	Templado húmedo	Depositos coluvial	Typic Eutrudepts, Humic Eutrudepts, Typic Udifluvents	Profundidad superficial, con buen drenaje y de fertilidad alta.	No Aplica

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Silvania.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al noroeste del municipio, al norte de la cabecera urbana, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al sector se puede acceder en servicio particular, público individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

6

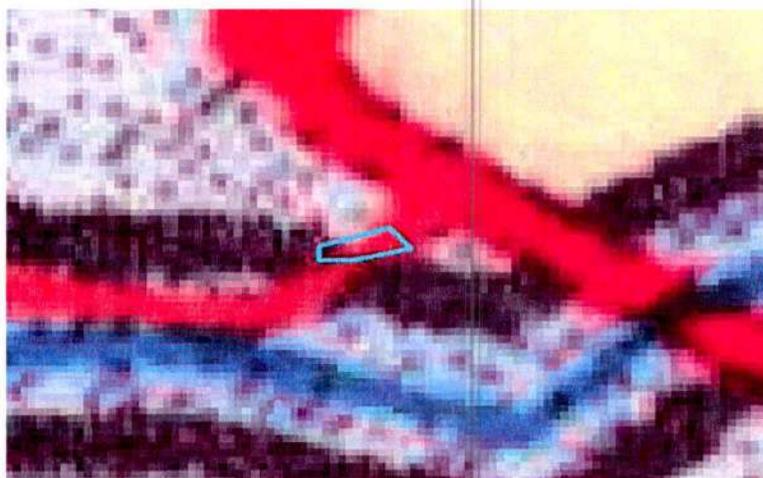
<sup>2</sup> Ibid.

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



**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el decreto no 022 del 31 de octubre del 2000 del municipio de Silvania – Cundinamarca por el cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial municipal, se definen los usos del suelo para los diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio y de conformidad con el certificado de uso de suelo expedido por la secretaría de planeación municipal de Silvania la franja requerida está clasificada como suelo suburbano el cual tiene asignado el uso normativo SUB ZONA DE DESARROLLO (D.U.4) (Cultivos agrícolas clase 1 y corredor vial rural) y RURAL 18. No obstante, en la franja objeto de avalúo solo se encuentra el uso normativo correspondiente a SUB ZONA DE DESARROLLO D.U.4. (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).



PD,S	PR,P	R,S	A,M,Pe,Zi	20	28,0745
	PR,P,A3	R	M,Pe,Zi	21	1342,0765
		R,S,Pe	M,Zi	22	15,3239
PD,S,R	A1,PR	P	M,Pe,Zi	23	994,1824
	A2,PR	P	M,Pe,Zi	24	126,6923
PR,R	PD,S	ZU,A3,P	A,M,Pe,Zi	25	15,4966
PR,S	PD	P,R	A,M,Pe,Zi	26	354,3989
		R,S	A,P,M,Pe,Z	27	421,8402
PR,S,R	PD	A3,P	A,M,Pe,Zi	28	883,9401
ZS y ZU				29	938,9311

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



**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 7,91 Km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Sylvania-Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 20 de agosto de 2022.

8

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	2.051,14 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	138,52 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	1.912,62 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	138,52 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-6-572.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	19,69 m	HEVER OSPINA SANCHEZ - ACCESO VEREDAL AL MEDIO (MJ 1 - 2)
ORIENTE	8,24 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 2 - 3)
SUR	24,63 m	MARIA AMANDA TORRES CHIQUIZA Y OTRA (MJ 3 - 6)
OCCIDENTE	4,26 m	PATRICIA TURGA CASAS Y OTROS (MJ 6 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-572.



**PREDIO TCBG-6-572**

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la carretera Nacional Silvania - Granada esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en cada sentido.
- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios públicos básicos correspondientes a energía eléctrica y acueducto. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG 6-572).
- 6.6. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 138,52 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática templado húmedo, con pendiente ondulada (8-25%), su uso actual es residencial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a uso de SUB ZONA DE DESARROLLO (D.U.4) (Cultivos agrícolas clase 1 y corredor vial rural).

- 6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta construcciones principales:

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción de un piso cimentada sobre placa de mortero y piedra de 1,50m de alto, cuenta con piso en concreto afinado, estructura en muros de carga en ladrillo bloquee la vista, cubierta en teja de fibrocemento sobre cercha en madera, puertas y ventanería metálica de ornamentación sencilla, con un portón de madera de 2,70 x 4,00 m de alto, dispone de area de cocina con puerta en madera.	Residencial	47,27 m <sup>2</sup>	15	Bueno	70

9

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

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS
C1	
CIMENTACIÓN	Placa de mortero y piedra
ESTRUCTURA	Muros de carga en ladrillo
ENTREPISO	Concreto afinado
FACHADA	Ladrillo



CUBIERTA	Fibro cemento
CIELO RASO	No aplica
PISOS	concreto
COCINA	mobiliario sencillo
BAÑOS	No aplica
ACABADOS BAÑO	No aplica
ACABADOS MUROS	Ladrillo a la vista
OTROS	No aplica
VETUSTEZ	15
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

**6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta construcciones tipificadas como anexos:

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Cerca en postes de madera a cada 2.50 m, cuenta con tres hilos en alambre de púas.	2,13	m	12	Bueno	30
M2: Baño con piso en concreto afinado, muros en ladrillo bloque a la vista con cubierta en teja de fibro cemento sobre cercha en madera, dispone de sanitario.	2,75	m <sup>2</sup>	12	Bueno	70
M3: Enramada con piso en concreto afinado, muros en ladrillo bloquea la vista con cubierta en lamina de metal deck sobre cercha en madera, dispone de lavadero en concreto de 0,90 x 0,60 x 0,80 m de alto.	6,19	m <sup>2</sup>	12	Bueno	70
M4: Zona dura en concreto afinado de 0.10 m espesor.	6,89	m <sup>2</sup>	12	Bueno	100

10

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Cobertura Pastos Naturales	116,92	m <sup>2</sup>
Acacia (D= 0.10-0.20 m)	1	Un
Araucaria (D= 0.10-0.20 m)	2	Un



**7. MÉTODO DE AVALÚO**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.

**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

11

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad Fisiográfica 1**

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo SUB ZONA DE DESARROLLO (D.U.4) (Cultivos agrícolas clase 1 y corredor vial rural), se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO CORREDOR VIAL RURAL								
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3016611356	Juan Pablo Delgado	Silvania	Yayatá	Finca	\$ 360.000.000	0,20	220,00
2	3112012478	Juan de Jesús	Silvania	Azafranal	Finca	\$ 300.000.000	0,20	120,00
3	3014252620	Jhon	Silvania	Yayata	Lote	\$ 800.000.000	0,84	0,00



**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad Fisiográfica 1**

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

ESTUDIO DE MERCADO CORREDOR VIAL RURAL													
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES			
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR /m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL	
1	3016611356	Juan Pablo Delgado	Silvania	Yayata	Finca	\$ 380.000.000	\$ 352.800.000	0,20	\$ 922.500.000	220,00	\$ 765.000	\$ 168.300.000	
2	3112012478	Juan de Jesús	Silvania	Azafranal	Finca	\$ 300.000.000	\$ 270.000.000	0,20	\$ 873.000.000	120,00	\$ 795.000	\$ 95.400.000	
3	3014252620	Jhon	Silvania	Yayata	Lote	\$ 800.000.000	\$ 784.000.000	0,84	\$ 933.666.786	0,00		\$ -	
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 909.722.261,92							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						\$ 32.288.816,43	LÍMITE SUPERIOR	\$ 942.011.078,35					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						3,55%	LÍMITE INFERIOR	\$ 877.433.445,49					

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

**Unidad Fisiográfica 1**

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Yayatá	Finca	\$ 922.500.000
2	Azafranal	Finca	\$ 873.000.000
3	Yayata	Lote	\$ 933.666.786
PROMEDIO			\$ 909.722.262
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 32.288.816
COEF DE VARIACIÓN			3,55%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 942.011.078
LÍMITE INFERIOR			\$ 877.433.445



**PREDIO TCBG-6-572**

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

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 909.722.300

**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**

**Unidad Fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Finca se encuentra ubicada en la vereda Yayatá, del municipio de Silvania, Cundinamarca. A cinco minutos del perímetro urbano, cuenta con una construcción. Su área de terreno es de 2.000 metros cuadrados.

**Oferta 2:** Finca ubicada en la vereda de Azafranal, que cuenta con un área de terreno de 2.000 metros cuadrados y un área construida de 120 metros cuadrados.

**Oferta 3:** Lote de 8.400 m<sup>2</sup> sobre la vía principal de Silvania, ubicada en la vereda de Yayatá, no cuenta con construcciones y tiene disponibilidad de servicios públicos.

13

**10.3. EJERCICIO RESIDUAL**

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

**10.4. SERVIDUMBRES**

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

**10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN**

El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 203.



**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

**Construcción principal**

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	15	70	21,43%	2	15,21%	\$ 798.969,42	\$ 121.500,31	\$ 677.469,11	\$ 677.500

**Construcciones anexas**

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	12	30	40,00%	2	29,82%	\$ 41.419,64	\$ 12.353,28	\$ 29.066,36	\$ 29.100
M2	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 843.111,08	\$ 103.819,37	\$ 739.291,71	\$ 739.300
M3	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 517.614,48	\$ 63.738,23	\$ 453.876,25	\$ 453.900
M4	12	100	12,00%	2	9,08%	\$ 209.748,14	\$ 19.044,08	\$ 190.704,06	\$ 190.700

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

**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Cobertura Pastos Naturales	116,92	m <sup>2</sup>	\$ 255
Acacia Amarilla (D= 0.10-0.20 m)	1	Un	\$ 10.333
Araucaria (D= 0.10-0.20 m)	2	Un	\$ 4.013

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

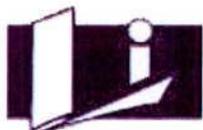
**Nota:** Se utilizó la especie "Acacia amarilla" como nombre común de la especie "Acacia"



### 13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

15



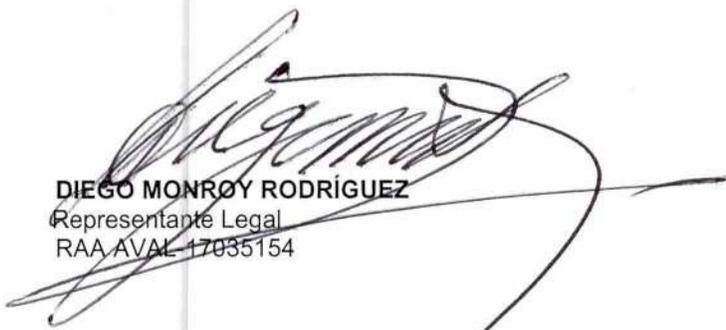
**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,013852	\$ 909.722.300	\$ 12.601.473
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 12.601.473</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m2	47,27	\$ 677.500	\$ 32.025.425
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 32.025.425</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	2,13	\$ 29.100	\$ 61.983
M2	m2	2,75	\$ 739.300	\$ 2.033.075
M3	m2	6,19	\$ 453.900	\$ 2.809.641
M4	m2	6,89	\$ 190.700	\$ 1.313.923
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 6.218.622</b>
<b>ESPECIES</b>				
PASTOS NATURALES	m2	116,92	\$ 255	\$ 29.815
ACACIA (D=0,10-0,20 m)	un	1	\$ 10.333	\$ 10.333
ARAUCARIA (D=0,10-0,20 m)	un	2	\$ 4.013	\$ 8.026
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 48.174</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 50.893.694</b>

**TOTAL AVALÚO: CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$50.893.694,00).**

Bogotá, D.C., 02 de septiembre 2022.

Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154

  
**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL-1014242133

  
**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Director de comité  
RAA AVAL-80095537

16  
✓ 26/oct/2022



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

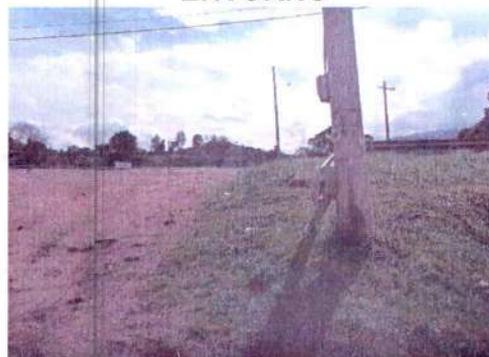
PREDIO TCBG-6-572

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO  
ENTORNO

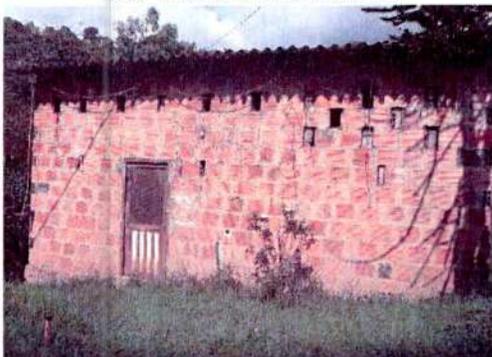


ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1: VISTA GENERAL



C1: VISTA GENERAL



17

CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-6-572

M3



M4



**ESPECIES**

**ACACIAS**



**ARAUCARIA**



18

**PASTOS NATURALES**



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

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



**15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**



**PLANEACIÓN MUNICIPAL**

CAMS-CPM-CUB-357-2022

Codigo PSM:  
051

Vereda: 1

Página: 1 de 2

6-572

**CERTIFICADO DE USO DE SUELO**

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

**CERTIFICA**

Que el predio con Número Catastral 25-743-00-01-0001-0674-000, se encuentra dentro de la zona rural del municipio de Silvanía, cuentan con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial)

- 1 SUBZONA DE DESARROLLO D.U.5
- 2 USO DE SUELO RURAL 18

Descripción a continuación:

**SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.5):**

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

**USO PRINCIPAL:** Pastos Cultivos agrícolas clase 2, corredor vital rural

**USO COMPATIBLE:** Bosques protectores y suelos protectores.

**USO RESTRINGIDO:** Recreación rural, vida silvestre, pecuario, industriales rurales

**USO PROHIBIDO:** Minería y parcelación y demás usos

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

**USO DE SUELO RURAL 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 los 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 dañen o depriman el patrimonio ambiental y cultural de las áreas donde es permitido, se permite actividad campestre diferente a viviendas

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



**PLANEACIÓN MUNICIPAL**

Código P.M.U.	002
Versión:	1
Página:	2 de 2

**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.

**USOS CONDICIONADOS:**

**CULTIVOS AGRÍCOLAS DE CLASE (A3):** Tales como el café y cacao con sombrero, 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 sombrero se pueden sembrar en pendientes mayores. Deben hacerse desyerbas con macheta, 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 Silvana, 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 Silvana 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 doce (12) días del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022).

**GERMÁN ANTONIO BARRAGÁN PARDO**  
Jefe de Planeación Municipal

**GESTIÓN DOCUMENTAL:**  
Original: Germinara  
Proyecto: Renifer Méndez M. - Apoyo planeación DEL  
Evaluó: Néstor Christian Andía - Apoyo Cartografía

Alcaldía Municipal de Silvana, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 5-64 Parque Principal,  
Email: [contactenos@silvana-cundinamarca.gov.co](mailto:contactenos@silvana-cundinamarca.gov.co),  
Web: <http://www.silvana-cundinamarca.gov.co>



**15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ										
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU										
TCBG 6-572										
CONSTRUCCION	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem	
C1	Construcción de un piso cimentado sobre placa de mortero y piedra de 150m de alto, cuenca con piso en concreto afinado, estructura en muros de carga en ladrillo bloque a la vista, cubierta entera de bloques de cemento sobre cercha en madera, puertas y ventanas en aluminio de ornamentación sencilla, con un portón de madera de 2.70x4.00m de alto, dispone de área de cocina con puerta en madera	Carzapote de Máquina	m3	\$ 10,100.00	42,54	\$ 430,079.40				
		Pisplanteo	m2	\$ 3,862.00	47,27	\$ 182,296.74				
		Relleno en relleno común compactado	m3	\$ 108,274.00	14,18	\$ 1,538,235.32				
		Concreto ciclópico	m3	\$ 436,218.00	4,32	\$ 1,894,461.76				
		Rajón de piedra	m3	\$ 38,088.00	56,72	\$ 2,042,340.96				
		Mortero 1:4	m3	\$ 416,400.00	14,18	\$ 5,904,952.00				
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electroaleada	m2	\$ 114,868.00	47,27	\$ 5,429,586.36				
		Alistado de Pisos 4CM	m2	\$ 27,748.00	47,27	\$ 1,311,647.86				
		Muro divisorio bloque estrado No. 5	m2	\$ 36,863.00	69,00	\$ 2,544,927.00				
		Tapa fibrocemento 10x4	m2	\$ 32,753.00	62,00	\$ 2,031,786.00				
		Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 34,478.00	36,60	\$ 1,261,906.80				
		Puerta laminada solid color oak 18	m	\$ 236,056.00	144	\$ 34,000,064.00				
		Ventana corrediza 12 x 12 vidrio 10mm	un	\$ 161,432.00	2,00	\$ 322,864.00				
		Taladro 11840x240cm Fino Con Nudos Tembreri	m2	\$ 138,900.00	10,85	\$ 1,500,015.00				
		Brazo gato omega 2"	un	\$ 1,027.00	8,00	\$ 8,216.00				
		Parador gato nuevo 2'x2'	un	\$ 1,778.00	1,00	\$ 1,778.00				
		Posta candado ledondo 3"	un	\$ 800.00	1,00	\$ 800.00				
		Arco de PVC para tubería CU 30200-60xAV/9 02-PVC	m	\$ 252,509.00	2,00	\$ 505,018.00				
		Salidas Eléctricas Luminarias EMT	un	\$ 186,579.00	4,00	\$ 746,316.00				
		Salida tomacorriente sobre en muro	un	\$ 147,226.00	6,00	\$ 883,356.00				
		Salida interruptor controlable PVC Loble	un	\$ 88,453.00	4,00	\$ 353,812.00				
		Taladro 12 circuitos	un	\$ 271,844.00	1,00	\$ 271,844.00				
		Mano de obra H4	Hc	\$ 41,577.00	10,00	\$ 415,770.00				
		Mano de obra	Hc	\$ 21,793.00	62,00	\$ 1,353,466.00				
		<b>Total costo directo</b>								
Administración	%					\$ 164,035.95				
Imprevisto	%					\$ 988,233.81				
Unidad	%					\$ 2,248,878.19				
<b>Total</b>						\$ 37,787,284.48				
<b>Total Construcción m2</b>				<b>AREA</b>	47,27					
							\$ 37,787,284.48		\$ 798,989.42	

<https://www.homecenter.com.co/homecenter-coprobodiv2343201reja-ino-onbada-2048600m-cal-35-017mm/2343201>  
<https://www.homecenter.com.co/homecenter-coprobodiv2343201reja-ino-onbada-2048600m-cal-35-017mm/2343201>  
 Tablero 11840x240cm Fino Con Nudos Tembreri - Homecenter.com.co

Fuente: Construdata edicion 203

**15.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ											
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU											
TCBG 6-572											
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem		
M1	Cerca en postes de madera a cada 2.50 m, cuenca con tres hilos en alambre de púas	Almendra de púas 1400M CAL 18.5	m	\$ 375.00	3,00	\$ 1,125.00					
		Excavación manual general	m3	\$ 21,781.00	0,32	\$ 6,969.92					
		Rajón de piedra	m3	\$ 36,018.00	0,04	\$ 1,440.72					
		Mortero 1:4	m3	\$ 416,400.00	0,03	\$ 12,492.00					
		Cerco 8 x 8cm x 2.9M	un	\$ 23,572.00	0,85	\$ 20,036.20					
		Cinta para cerca	m	\$ 14,900.00	0,25	\$ 3,725.00					
		Mano de obra	Hc	\$ 21,793.00	2,00	\$ 43,586.00					
		<b>Total costo directo</b>						\$ 88,223.84			
		<b>Total Construcción</b>							\$ 88,223.84		
										\$ 41,419.64	m
M2	Baño con piso en concreto afinado, muros en ladrillo bloque a la vista con cubierta en teja de fibrocemento sobre cercha en madera, dispone de sanitario	Pisplanteo	m2	\$ 3,862.00	2,79	\$ 14,772.78					
		Excavación manual general	m3	\$ 21,781.00	1,24	\$ 27,008.44					
		Relleno en relleno común compactado	m3	\$ 108,274.00	0,93	\$ 116,666.42					
		Concreto ciclópico	m3	\$ 436,218.00	0,40	\$ 174,487.20					
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electroaleada	m2	\$ 114,868.00	2,75	\$ 315,337.00					
		Alistado de Pisos 4CM	m2	\$ 27,748.00	2,75	\$ 76,307.00					
		Teja de zinc	m2	\$ 14,319.89	2,00	\$ 28,639.78					
		Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 34,478.00	6,64	\$ 228,933.92					
		Teja fibrocemento No.4	m2	\$ 30,253.00	3,03	\$ 91,668.59					
		Muro divisorio bloque estrado No. 5	m2	\$ 36,863.00	14,01	\$ 516,860.63					
		Modulo tipo 1	un	\$ 341,309.00	1,00	\$ 341,309.00					
		Punto A.C. modero	un	\$ 25,406.00	1,00	\$ 25,406.00					
		Salida sanitaria modero 4"	un	\$ 107,346.00	1,00	\$ 107,346.00					
		Mano de obra	Hc	\$ 21,793.00	12,00	\$ 261,516.00					
		<b>Total costo directo</b>						\$ 2,318,555.48			
<b>Total Construcción</b>							\$ 2,318,555.48				
								\$ 843,111.08	m2		
M3	Entramada con piso en concreto afinado, muros en ladrillo bloque a la vista con cubierta en teja de fibrocemento sobre cercha en madera, dispone de lavadero en concreto de 0.90 x 0.90 x 0.80 m de alto	Pisplanteo	m2	\$ 3,862.00	6,19	\$ 23,927.78					
		Excavación manual general	m3	\$ 21,781.00	2,79	\$ 48,772.78					
		Relleno en relleno común compactado	m3	\$ 108,274.00	1,86	\$ 201,388.64					
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electroaleada	m2	\$ 114,868.00	9,78	\$ 1,122,598.72					
		Lavadero en grato pulido	un	\$ 273,301.00	1,00	\$ 273,301.00					
		Salida Sanitaria lavadero 2"	un	\$ 106,907.00	1,00	\$ 106,907.00					
		Alistado de Pisos 4CM	m2	\$ 27,748.00	6,19	\$ 171,760.12					
		Muro divisorio bloque estrado No. 5	m2	\$ 36,863.00	11,95	\$ 440,751.85					
		Teja Aluzinc seam senec 1.5' x 50cm cal.26	m2	\$ 17,144.00	6,81	\$ 116,750.64					
		Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 34,478.00	9,96	\$ 343,409.88					
		Mano de obra	Hc	\$ 21,793.00	16,00	\$ 348,688.00					
		<b>Total costo directo</b>						\$ 3,204,033.62			
		<b>Total Construcción</b>							\$ 3,204,033.62		
										\$ 517,614.48	m2
		M4	M4: Zona dura en concreto afinado de 0.10 m espesor	Pisplanteo	m2	\$ 3,862.00	6,89	\$ 26,591.18			
Excavación manual general	m3			\$ 21,781.00	3,10	\$ 67,521.10					
Relleno en relleno común compactado	m3			\$ 108,274.00	2,07	\$ 224,127.18					
Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electroaleada	m2			\$ 114,868.00	6,89	\$ 790,062.52					
Alistado de Pisos 4CM	m2			\$ 27,748.00	6,89	\$ 191,183.72					
Mano de obra	Hc			\$ 21,793.00	7,00	\$ 152,551.00					
<b>Total costo directo</b>								\$ 1,445,164.70			
<b>Total Construcción</b>									\$ 1,445,164.70		
										\$ 209,748.14	m2

Fuente: Construdata edicion 203



**15.5. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES.**

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,41-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
ACACIA AMARILLA	\$ 10.333	\$ 82.666	\$ 344.441	\$ 900.139
ARAUCARIA	\$ 4.013	\$ 32.108	\$ 133.782	\$ 349.617
ESPECIE	M2			
PASTOS NATURALES	\$ 255			

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

Nota: Se utilizó la especie "Acacia amarilla" como nombre comun de la especie "Acacia"

**15.6. PRESUPUESTO TRASLADO SERVICIOS**

Contador Luz				
Item	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Subtotal
Cuadrilla Electrica especializada	10	hr	\$ 66.530	\$ 665.300
Caja modever trifasica	1	un	\$ 135.000	\$ 135.000
Breaker riel	1	un	\$ 40.000	\$ 40.000
Boquillas de 1"	2	un	\$ 3.500	\$ 7.000
Tensor antifraude	4	un	\$ 5.500	\$ 22.000
Cable antifraude	10	m	\$ 14.500	\$ 145.000
Retiro acometida y medidor	1	un	\$ 186.547	\$ 186.547
Instalacion Medidor	1	un	\$ 29.407	\$ 29.407
Retiro de sellos	1	un	\$ 105.352	\$ 105.352
Sello	1	un	\$ 1.027	\$ 1.027
Instalacion de medidor	1	un	\$ 57.120	\$ 57.120
<b>Total</b>				<b>\$ 1.393.753</b>

Fuente: Construdata edicion 203

22

TRASLADO ACUEDUCTO				
Ítem	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Subtotal
Excavación Manual Zanja 0,60MX1,00M	1	m3	\$ 23.972	\$ 23.972
Mano de Obra BB	4	HC	\$ 25.680	\$ 102.720
Herramienta Menor	15	%		\$ 15.408
Cemento Gris	50	kg	\$ 486	\$ 24.300
Arena lavada de peña	0,2	m3	\$ 321.566	\$ 64.313
Agua	0,5	m3	\$ 2.210,00	\$ 1.105
Tierra Negra	0,5	m3	\$ 49.250,00	\$ 24.625
<b>Total</b>				<b>\$ 256.443</b>

Fuente: Construdata edicion 203



**15.7. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

- Por solicitud del consorcio Ruta 40, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el calculo de lucro cesante o daño emergente sobre el predio objeto de avalúo.

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 1.650.196	Traslado de servicio de energía eléctrica y acueducto
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>		<b>\$ 1.650.196</b>
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
<b>LUCRO CESANTE</b>		<b>\$ 0</b>
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>		<b>\$ 1.650.196</b>
SON: UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS		
El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 2 de septiembre del 2022, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico el día 8 de agosto del 2022		

Bogotá, D.C., 02 de septiembre de 2022.

Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
 Representante Legal  
 RAA AVAL-17035154

  
**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
 Perito Avaluador  
 RAA: AVAL-1014242133

  
**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
 Director de comité  
 RAA AVAL-80095537



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-6-572**

## **ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

### **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS ACTA N° TCBG-6-572**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 02 de septiembre de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

#### **MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.  
SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.  
JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.  
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total avalúo
1	TCBG-6-572	\$ 50.893.694

24

#### **SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodríguez, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de Silvania Sector suburbano, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmueble.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvo como resultado: el valor para el área de terreno y el valor de la construcción en los casos que aplica. La información anterior esta contenida en los informes de los estudios valuatorios.

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 11:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



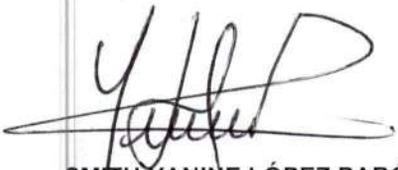
MIEMBROS

PREDIO TCBG-6-572

COMITÉ DE AVALÚOS



**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154



**SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN**  
Miembro Comité  
RAA AVAL-1024546304



**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Director de comité  
RAA AVAL-80095537



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito evaluador  
RAA AVAL-1014242133

25

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

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



CAMS-OPM-CUS-010-2019

CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO

**EL JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA-CUNDINAMARCA**

**CERTIFICA**

Que el predio identificado con Nro. Catastral 00-01-0001-0674-000, de la VEREDA de SUBIA, donde se ubica una fuente hídrica, ubicado sobre la vía panamericana –DOBLE VIA-se encuentra en la zona suburbana del Municipio de Sylvania, y cuenta con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

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

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

fff. USO COMPATIBLE: Pastos.

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

hhh. USO PROHIBIDO: Minería y parcelación, y demás usos.

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

79. ANCHO DE LA FRANJA: Doscientos (200) metros a partir del borde de la vía.

80. CALZADA: De desaceleración y parqueo.

81. AISLAMIENTO AMBIENTAL: quince (15) metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.

82. *AREA MINIMA DE LOTE: Aquellos predios que se encuentre localizados dentro del corredor vial exigirá un área mínima de una hectárea.*

83. INDICE DE OCUPACION MAXIMO: Para vivienda dispersa no podrá ser superior del treinta (30%) por ciento del área total de predio.

84. AREAS DE CESION: Las establecidas en el corredor vial incluidas las cazadas de desaceleración y ancho de la franja.

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

**NOTA:** PARA USO INSTITUCIONAL. DISTANCIA A VIA PANAMERICANA 30.00 ML DE EJE DE VÍA (DECRETO 1228 DE 2008).

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los diecinueve (19) días del mes de enero del año dos mil diecinueve (2019).

**ING. NARLEY JAVIER SANTANA GUERRA**  
Jefe de Planeación

GESTION DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Digitó: Vilma Rodríguez – Apoyo Planeación

Revisó: y Aprobó: ING. NARLEY SANTANA – Jefe de Planeación

Coplia. Archivo