



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000056471

Bogotá D.C., **27 OCT. 2023**

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ROSA DELIA BELTRÁN DE CASTILLO (CC 20.925.215)

Predio denominado LOTE # DOS (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado LOTE NÚMERO DOS (Según Escritura Pública)

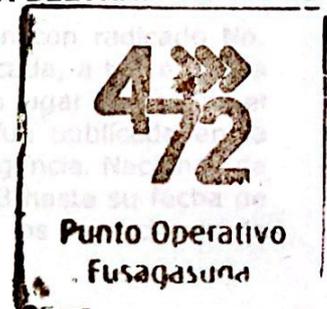
Vereda SILVANIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda AZAFRANAL (Según Escritura Pública)

Municipio SILVANIA

Departamento de Cundinamarca

27 OCT 2023



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 la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 202350000044141 del 03 de octubre de 2023 **Predio TCBG-6-513.**

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 03 de octubre de 2023 expidió la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 202350000044141 por medio de la cual se dispone la adquisición de una (1) franja de terreno sobre un Predio denominado LOTE # DOS (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Predio denominado LOTE NÚMERO DOS (Según Escritura Pública) Vereda SILVANIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Vereda AZAFRANAL (Según Escritura Pública) Municipio SILVANIA Departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas inicial: K008+307,54 - Abscisas Final: K008+332,52; localizado al

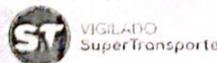
Concesionaria Vía 40 Express

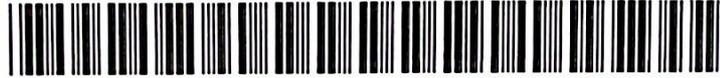
Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000056471

margen derecho, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-51201** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No. **25743000100000002027500000000**, cuyo titular del derecho real de dominio es la señora **ROSA DELIA BELTRÁN DE CASTILLO** quien en vida se identificó con C.C N° **(20.925.215)**, en calidad de titular inscrito.

Que el día tres (03) de octubre de 2023, se envió al predio la citación con radicado No. 202350000044151, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la ventanilla externa, la cual certificó que el documento fue entregado en su lugar de destino el día 09 de Octubre de 2023, así mismo la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del once (11) de octubre de 2023 hasta su fecha de desfijación el día dieciocho (18) de octubre de 2023, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora ROSA DELIA BELTRÁN DE CASTILLO** quien en vida se identificó con C.C N° **(20.925.215)**; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

Concesionaria Vía 40 Express

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

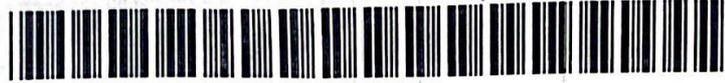
Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



4
72



P 2023

Punto Operativo
Fusagasugá

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000044151

Bogotá D.C., **08 SET. 2023**

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ROSA DELIA BELTRÁN DE CASTILLO (CC 20.925.215)

Predio denominado LOTE # DOS (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado LOTE NÚMERO DOS (Según Escritura Pública)

Vereda SILVANIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda AZAFRANAL (Según Escritura Pública)

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 Aclaración de la Oferta Formal de Compra No. **20235000044141**.
Predio TCBG-6-513.

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. **20235000044141**, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio denominado LAS PALOMAS, Vereda AZAFRANAL, Municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-**

Concesionaria Vía 40 Express

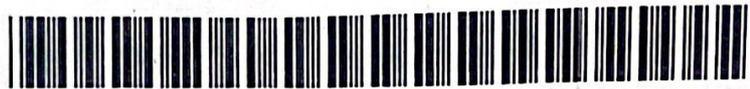
Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000044151

0002-0275-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. **157-51201** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-513**.

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 3148145329 o al correo electrónico, correspondencia@consorcioruta40.com predial@consorcioruta40.com cvillate@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] SANDRA NEGRETTE |

Concesionaria Vía 40 Express

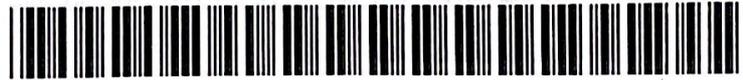
Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000044141

Bogotá D.C., **03 OCT. 2023**

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ROSA DELIA BELTRÁN DE CASTILLO (CC 20.925.215)

Predio denominado LOTE # DOS (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado LOTE NÚMERO DOS (Según Escritura Pública)

Vereda SILVANIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda AZAFRANAL (Según Escritura Pública)

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 **ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno, sus construcciones y mejoras ubicados en las siguientes Abscisa inicial: K008+307,54 Y Abscisa Final: K008+332,52; localizado en el margen Derecho del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado LOTE # DOS (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado LOTE NÉMUERO DOS (Según Escritura Pública), Vereda SILVANIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda AZAFRANAL (Según Escritura Pública), Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0002-0275-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-51201** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-513**.

Concesionaria Vía 40 Express

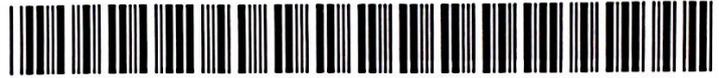
Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000044141

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-6-513, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LOTE # DOS (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado LOTE NÉMUERO DOS (Según Escritura Pública), Vereda SILVANIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda AZAFRANAL (Según Escritura Pública), Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0002-0275-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-51201** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CUARENTA Y NUEVE COMA CINCUENTA METROS CUADRADOS (49,50m²)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ**, el **27 enero de 2023**, por la suma de: **TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO VEINTE Y DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$35.122.430)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3212711031 o a los correos electrónicos atencioncliente@via40express.com o atencioncliente@via40express.com o atencioncliente@via40express.com

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. 20235000044141

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD AFECTADA	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
Unidad Fisiográfica 1	Área Requerida	m ²	49,50	\$ 80.989,00	\$ 4.008.956
Total Terreno					\$ 4.008.956
CONSTRUCCIONES					
C1	Construcción 1	m ²	25,41	\$ 770.300,00	\$ 19.573.323
Total Construcciones					\$ 19.573.323
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
M1	Zona dura	m ²	8,06	\$ 103.800,00	\$ 836.628
M2	Zona dura	m ²	1,02	\$ 121.500,00	\$ 123.930
M3	Cubierta	m ²	22,63	\$ 166.400,00	\$ 3.765.632
M4	Muro	m	4,01	\$ 193.500,00	\$ 775.935
M5	Zona dura	m ²	36,96	\$ 159.000,00	\$ 5.876.640
Total Anexos					\$ 11.378.765
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					\$ 161.386
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 161.386
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 35.122.430

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Treinta Y Cinco Millones Ciento Veintidós Mil Cuatrocientos Treinta Pesos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los veintisiete (27) días del mes de Enero de 2023.

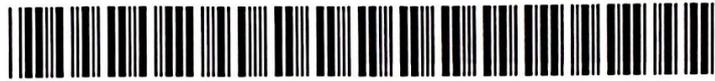
Nos permitimos informarles que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual 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 3212731031 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com ; cvillate@consorcioruta40.com , predial@consorcioruta40.com

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. 20235000044141

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.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existe una medida cautelar, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-51201 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

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. 20235000044141

- Medida Cautelar, consistente en Oferta de Compra en Bien Rural, mediante Oficio No. 33211 de fecha 16 de marzo de 2021, proferido por la Agencia Nacional de Infraestructura, acto debidamente registrado el 17 de marzo de 2021 en la anotación No. 002.

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

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-513, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ**, el **27 enero 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.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

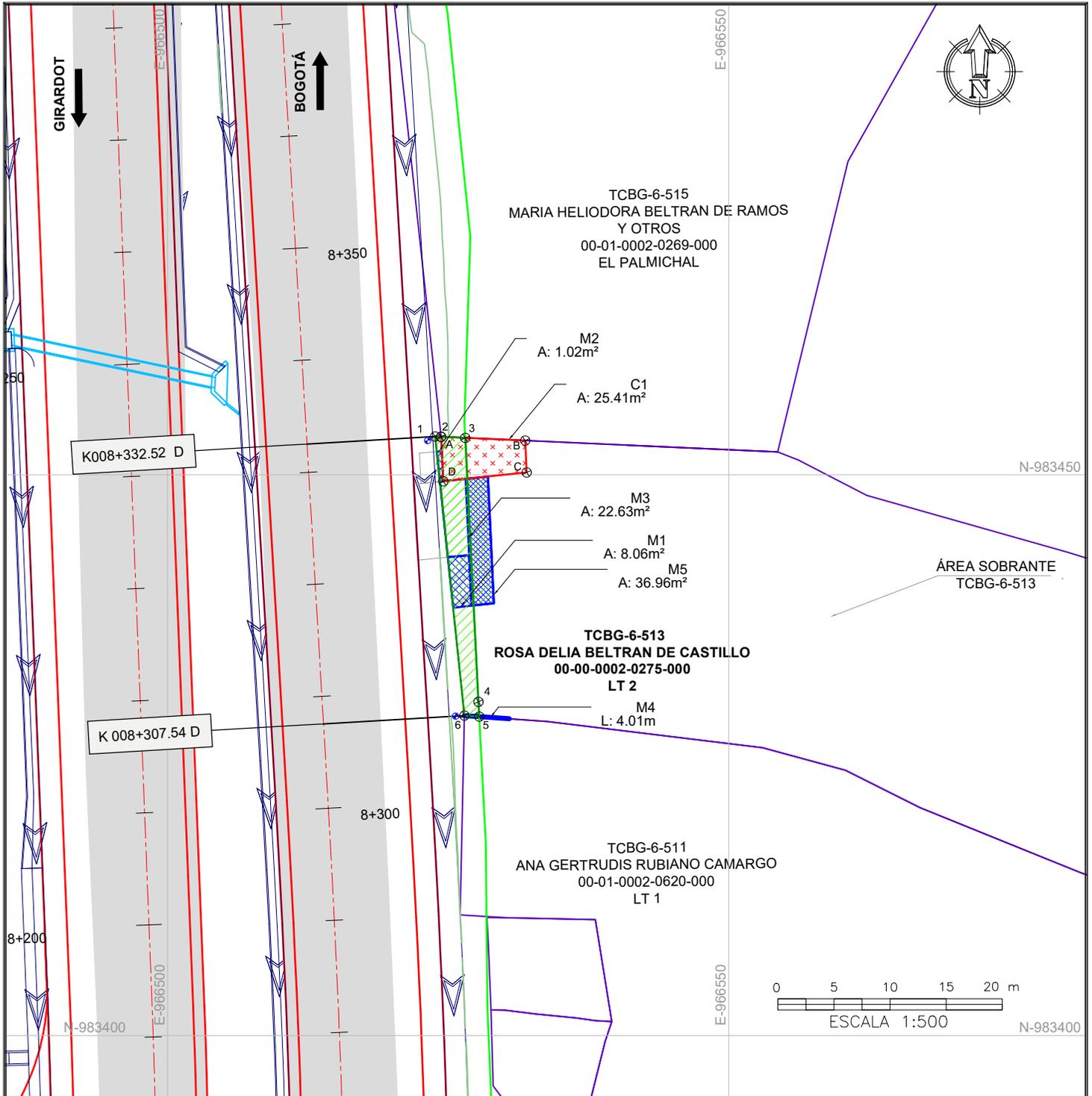
www.via40express.com



CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	983453.40	966523.84	0.53
2	983453.37	966524.38	
3	983453.28	966526.53	2.15
4	983429.74	966527.71	23.56
5	983428.43	966527.77	1.31
6	983428.53	966526.45	1.32
1	983453.40	966523.84	25.01
AREA REQUERIDA (m2):			49.50

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	983453.37	966524.38	7.50
B	983453.03	966531.87	2.84
C	983450.20	966532.00	7.48
D	983449.41	966524.56	3.96
A	983453.37	966524.38	
AREA CONSTRUIDA (m2):			25.41

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 28222-119091 CHD APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 28222-327783 CHD	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 PROTECCIÓN  SERVIDUMBRE 		
INTERVENIENTORA: 	CONCESSIONARIO: 	DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: 			
ELABORÓ: MARIO ANDRÉS BASTIDAS GUACAS ARQUITECTO M.P. A157232017-1086288461 CPNAA DIBUJÓ: MARIO ANDRÉS BASTIDAS GUACAS ARQUITECTO M.P. A157232017-1086288461 CPNAA	PROPIETARIO: ROSA DELIA BELTRAN DE CASTILLO				
CUADRO DE AREAS (M2)			FECHA ELAB.: 26/8/2022	UNIDAD FUNCIONAL: 6	No. CATASTRAL 257430001000000020275000000000
AREA REQUERIDA: 49.50 m²	AREA TOTAL: 8275.00 m²	AREA CONST: 25.41 m²	AREA SOBR: 8225.50 m²	AREA REMAN: 0.00 m²	FICHA GRAFICA No. TCBG-6-513
			ESCALA: NA	PLANO: 2 de 2	



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 28222-118061 CND

APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 28222-327783 CND

INTERVENIDORA: **SEG** CONSORCIO SEG-INOPLAN

CONCESSIONARIO: _____

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: _____

ELABORÓ: MARIO ANDRÉS BASTIDAS GUACAS
ARQUITECTO
M.P. A1157232017-1086288461 CPNAA

DIBUJÓ: MARIO ANDRÉS BASTIDAS GUACAS
ARQUITECTO
M.P. A1157232017-1086288461 CPNAA

PROPIETARIO: **ROSA DELIA BELTRAN DE CASTILLO**

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 PROTECCIÓN | |
| | | SERVIDUMBRE | |

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
49.50 m ²	8275.00 m ²	25.41 m ²	8225.5 m ²	0.00 m ²

FECHA ELAB.: 26/8/2022

ESCALA: 1:500

UNIDAD FUNCIONAL: 6

PLANO: 1 de 2

No. CATASTRAL: 257430001000000020275000000000

FICHA GRAFICA No. TCBG-6-513



Todos
construimos
el cambio

PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: FRM-002

Versión: 1

Página: 1 de 2

CAMS-OPM-CUS-0216

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio identificado con Número Catastral **25-743-00-01-0002-0275-000**, 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 DEL SUELO No.13:

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, regeneración 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.

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.



Todos construimos el cambio

PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: FRM-002

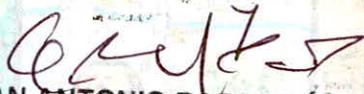
Versión: 1

Página: 2 de 2

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

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

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los siete (7) días del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020).


GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO
 Jefe de Planeación Municipal

GESTIÓN DOCUMENTAL

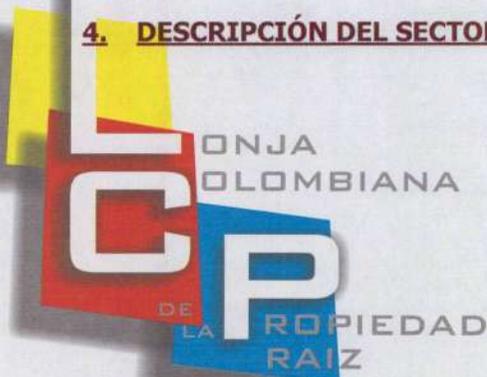
Original: Destinatario
 Reviso: Arq. German Antonio Barragán - Jefe de Planeación
 Proyecto y Digiló: Marcela Lorena Castillo -Apoyo Planeación
 Copia. Archivo



ALCALDÍA MUNICIPAL DE SILVANIA

CAPÍTULOS

1. INFORMACIÓN GENERAL.....	5
1.1. SOLICITANTE:	5
1.2. TIPO DE INMUEBLE:	5
1.3. TIPO DE AVALÚO:.....	5
1.4. MARCO JURÍDICO:	5
1.5. DEPARTAMENTO:	6
1.6. MUNICIPIO.....	6
1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:	6
1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:.....	6
1.9. ABCISADO DEL ÁREA REQUERIDA:	6
1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:	6
1.11. USO POR NORMA.....	6
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:.....	9
3. INFORMACIÓN JURÍDICA.....	9
3.1. PROPIETARIO:.....	9
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	9
3.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:	9
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:.....	9
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.....	10





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:	11
4.7. SERVICIOS PÚBLICOS:	12
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 FISIGRÁFICAS:	22
6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS:	22
6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:	22
6.8. CONSTRUCCIONES ANEXAS:	23
6.9. CULTIVOS, ESPECIES:	24

7. MÉTODOS VALUATORIOS..... 25

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS) 27

8.1. RELACIÓN DE INVESTIGACIÓN OBTENIDA:	27
8.2. DEPURACIÓN MERCADO:	28

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS) 28

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA).....	28
---	----



10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO	29
10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	29
10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....	29
10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.....	29
10.4. SERVIDUMBRES.....	30
10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDERO).....	30
10.6. OTROS EJERCICIOS O APLICACIONES.....	30
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS	30
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN:.....	30
11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):.....	33
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	34
12.1. SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	34
12.2. VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	34
13. CONSIDERACIONES GENERALES	35
14. RESULTADO DEL AVALÚO	36
15. REGISTRO FOTOGRÁFICO	37
16. ANEXOS	39



1. INFORMACIÓN GENERAL

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

1.2. Tipo de inmueble: Lote de terreno con construcciones.

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).





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: Azafranal.

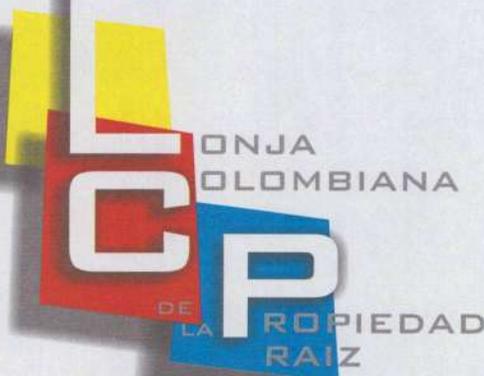
1.8. Dirección del inmueble: Lt 2.

1.9. Abscisado del área requerida:

Abscisa Inicial:	K 008+307,54 Km
Abscisa Final:	K 008+332,52 Km
Margen:	Derecha.
Longitud efectiva:	24,98

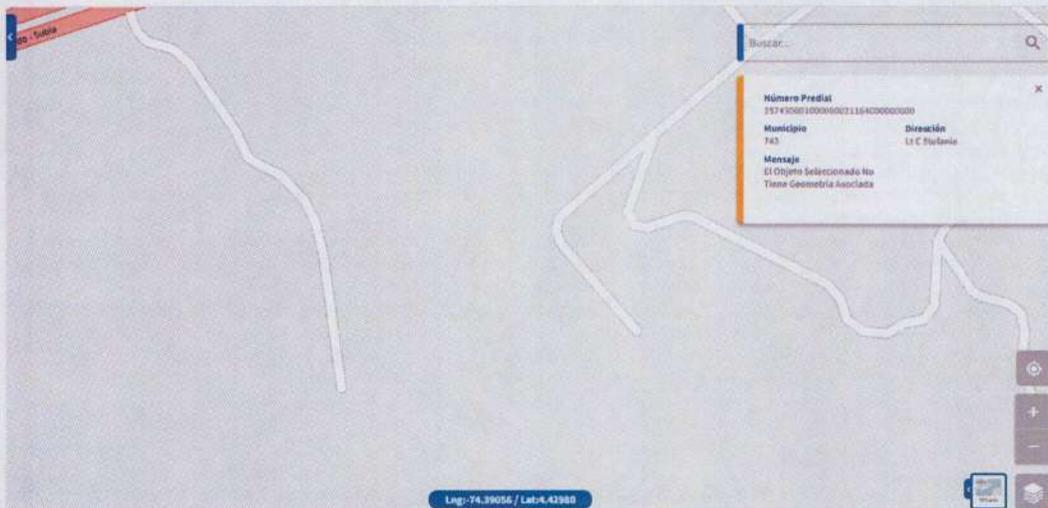
1.10. Uso actual del inmueble: Residencial.

1.11. Uso por norma: Rural Subzona de Desarrollo (D.U.5) y Rural 13 (R13).



Departamento:	25 – CUNDINAMARCA
Municipio:	743 - Silvania
Código Predial Nuevo:	257430001000000020275000000000
Código Predial Anterior:	25743000100020275000
Matrícula:	157-51201
Dirección:	Lt 2
Área de Terreno:	8.275,00 m ²
Área Construida:	183,00 m ²
Avalúo Catastral:	\$ 199.547.008,00 M/cte

Fuente: Certificado Catastral emitido por la Agencia Catastral De Cundinamarca con fecha 25 de Enero del 2023.



Fuente: Agencia Catastral de Cundinamarca, Geoportal.

Nota: -El Geoportal de la Agencia Catastral de Cundinamarca no cuenta con una geometría asociada a este predio.

1.13. Fecha de la visita al predio: 06 de diciembre de 2022.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 27 de enero de 2023.



2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

2.1. Certificado de Tradición y Libertad

- N° 157-51201, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 13 de enero de 2023.

2.2. Escritura Pública:

- Escritura Pública No. 3580 del 20 de noviembre de 1992, otorgada por la Notaría Primera de Fusagasugá.

2.3. Certificado Catastral:

- N° e24af4c3-7fa8-4ca0-b4ca-2fce4f61d061 para el Predio Lote 2, expedido por Agencia Catastral De Cundinamarca con fecha 25 de enero de 2023.

2.4. Certificado de Norma de Usos del Suelo:

- Certificado uso de suelo CAMS-OPM-CUS-447-2022 con fecha de 06 de octubre de 2022 del predio Lote 2 firmado por Germán Antonio Barragán Pardo, jefe de planeación de Silvania (Cundinamarca),

2.5. Estudio de Títulos:

- Estudio de Títulos para el predio Lote 2 con fecha 31 de agosto de 2022 firmado por el abogado Jairo Alberto Silva Ceballos con número de tarjeta profesional 211.713 del CSJ.

2.6. Reglamento de Propiedad Horizontal:

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

2.7. Ficha Predial:

- TCBG-6-513 con fecha de elaboración del 26 de agosto de 2022.

2.8. Planos Topográficos y/o Arquitectónicos:

- PP-TCBG-6-513.dwg con fecha de elaboración del 26 de agosto de 2022.



- Registro Fotográfico de apoyo RF-TCBG-6-513 del 26 de agosto de 2022.

3. Información Jurídica

3.1. Propietario:

- Rosa Delia Beltran De Castillo. C.C. 20.925.215

3.2. Título de adquisición:

- Escritura Pública No. 183 del 08 de febrero de 1947 otorgada en la Notaría 1° de Fusagasugá

3.3. Folio de Matrícula inmobiliaria:

- N° 157-51201 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 13 de enero de 2023.

3.4. Observaciones jurídicas:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-51201, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que el inmueble objeto del presente estudio recae la siguiente limitación:

ANOTACIÓN	GRAVAMEN	DE	A
002	Oferta de Compra: Oficio 33211 del 16 de marzo de 2021, proferido por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI	ROSA DELIA BELTRAN DE CASTILLO

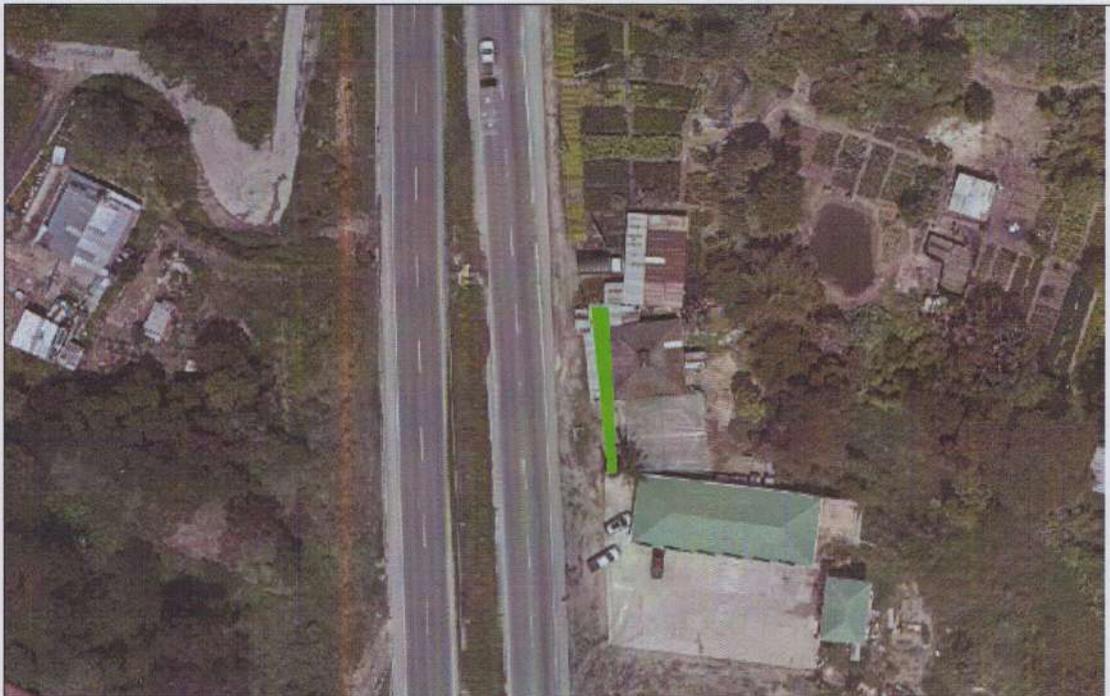
Fuente: Certificado de Tradición y Libertad No. 157-51201 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Fusagasugá impreso el fecha 13 de enero de 2023. Estudio de títulos TCBG-6-513 con fecha del 31 de agosto de 2022 firmado por el abogado Jairo Alberto Silva Ceballos, con Tarjeta Profesional N° 211.713 del Consejo Superior de la Judicatura.

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



4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. Mapa Localización:



Nomenclatura del Predio	Lote 2	Nombre Del Barrio	Azafranal
Municipio	Silvania	Departamento	Cundinamarca

El municipio de Silvania se encuentra localizado en el Departamento de Cundinamarca, está ubicado aproximadamente a 44 kilómetros al suroccidente de la Capital de Colombia. Por la Vía Nacional 40.

La vereda Azafranal se ubica al Norte de la cabecera municipal de Silvania, se caracteriza por ser zona agrícola con actividades suburbanas sobre la vía doble cañada Bogotá – Girardot, presenta topografías planas a quebradas, cuentan con acceso a servicios públicos de energía eléctrica y acueductos vereda es.

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





4.2. Delimitación del sector:

La vereda Azafranal limita al norte con la vereda Subía Central, al sur con la vereda Yayatá, al oriente con la vereda San Luis -Alto y al occidente con la vereda Glasgow y Argelia del municipio de Viotá.

Fuente: Mapa político Municipio del municipio de Sylvania,
[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 Azafranal, 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.

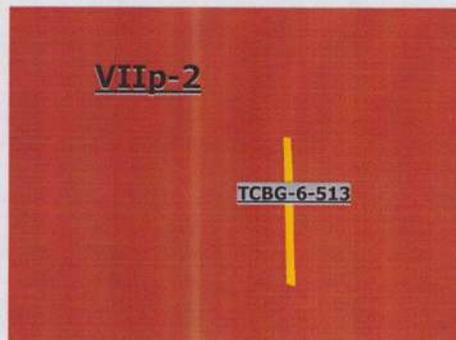
4.4. Topografía:

Presenta una Topografía Ondulada con pendientes entre el 8% y 25%.

4.5. Características Climáticas:

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

4.6. Condiciones Agrológicas:



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



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 Sylvania.

Fuente: Inspección ocular.



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.

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



Certificado de Uso de Suelo CAMS-OPM-CUS-447-2022 expedida el 06 de octubre de 2022, firmado por German Antonio Barragán Pardo y emitido por La Secretaría de Planeación Municipal, por el cual se tiene que el predio está ubicado en Zona Rural y tiene asignado uso DU5 y R13.



CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio con Número Catastral 25-743-00-01-0002-0275-000, 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):

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 vial 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): 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 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 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

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



permiten amarrar el suelo, pueden localizarse hasta pendientes del 40% y requieren prácticas de manejo como caña panelera, tomate de árbol, mora, frutales, pastos de corte. Estos cultivos necesitan desyerbas con machete (evitar el uso de azadón), desyerbas selectivas, obras de desvío de aguas superficiales, siembras en contorno y prácticas intensivas de manejo del suelo. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de la malla ambiental.

USOS COMPATIBLES:

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

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

USOS CONDICIONADOS:

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

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

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

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

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

USOS PROHIBIDOS:

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

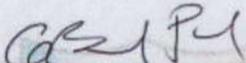
Alcaldía Municipal de Silvania, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 6-04 Parque Principal,
 Email: contactenos@silvania-cundinamarca.gov.co



de aprovechamiento de materiales a cielo abierto. La actividad minera es un uso de orden condicionado y está sujeta a las exigencias de la autoridad ambiental.

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

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los seis (06) días del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022).


GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO
Jefe de Planeación Municipal

GESTIÓN DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Proyecto: Jennifer Méndez M - Apoyo planeación

Revisión técnica: Christian Aréiza - Apoyo Cartografía

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE SILVANIA

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





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



Fuente: Plano de zonificación y reglamentación de suelo rural del municipio de Sylvania.

Uso Del Suelo: Suburbano

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





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

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

Área De Actividad: Artículo 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.

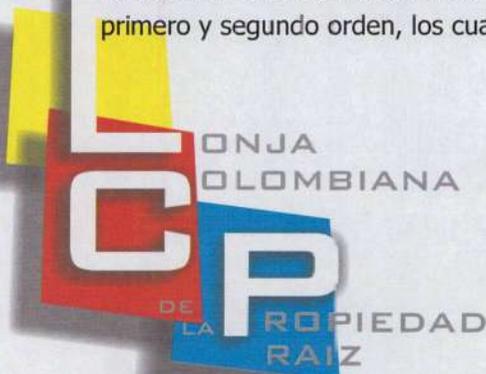
SUBURBANO SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.5)		
Uso Principal	29	Cultivos agrícolas clase 2, corredor vial rural.
Uso Compatible	29	Bosque protectores y suelos protectores.
Uso Restringido	29	Recreación rural vida silvestre, pecuario, industrias rurales.
Uso Prohibido	29	Minería y parcelación, y demás usos.

Fuente: Acuerdo 022 del 31 de octubre de 2000.

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

1. **Ancho De La Franja:** Doscientos (200) metros a partir del borde de la vía.
2. **Calzada:** De desaceleración y parqueo.
3. **Aislamiento Ambiental:** quince (15) metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.
4. **Área Mínima De Lote:** Aquellos predios que se encuentre localizados dentro del corredor vial exigirá un área mínima de una hectárea.
5. **Índice De Ocupación Máximo:** Para vivienda dispersa no podrá ser superior del treinta (30%) por ciento del área total de predio.
6. **Áreas De Cesión:** Las establecidas en el corredor vial incluidas las calzadas de desaceleración y ancho de la franja.

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





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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 50: PECUARIOS (Pe): Este uso permite las explotaciones pecuarias (Galpones, marraneras y estanques) y requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental





estas exigencias contemplan principalmente ocupación máxima de predios y usos complementarios, barreras perimetrales y aislamientos forestales, manejo ambiental y zonas verdes).

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio	Lote 2	Nombre De La Vereda	Azafrán
Municipio	Silvania	Departamento	Cundinamarca

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno: 8.275,00 m²
 Área Recuerda: 49,50 m²
 Área Remanente: 0,00 m²
 Área Sobrante: 8.225,50 m²

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-513.





Norte: 0,53m/2,15 m Vía Bogotá - Girardot (Mj 1 - 2)/ María Heliodora Beltrán de Ramos y Otros (Mj 2 - 3)
 Sur: 1,32 m Ana Gertrudis Rubiano Camargo (Mj 5 - 6)
 Oriente: 24,88 m Rosa Delia Beltrán de Castillo (Mj 3 - 5)
 Occidente: 25,01 m Vía Bogotá - Girardot (Mj 6 - 1)
Fuente: Ficha Predial TCBG-6-513.

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%	Mixto	D.U.5	49,50
ÁREA TOTAL				49,50

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-513.

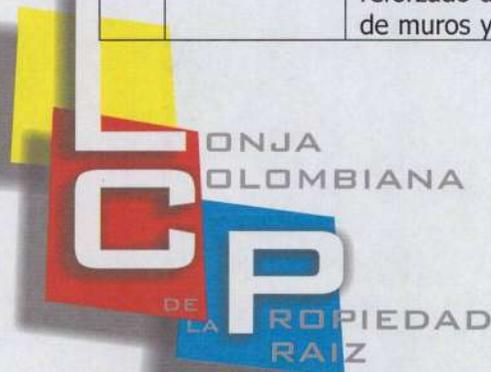
6.6. Áreas construidas:

Tipo	Ítem	Uso	Área	*Edad (Años)	E.DC.
C1	Vivienda	Comercial	25,41 M ²	12	Bueno a Regular

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-513.

6.7. Características constructivas:

No	Ítem	Descripción
C1	Construcción	C1: Construcción de un (1) nivel destinado para uso de cocina y bodega, sistema constructivo en muros portantes, en mampostería de ladrillo farol, sin pañetar de altura aproximada de 2,40m, incluye 2 columnas en concreto reforzado de sección 0,20m x 0,20m de altura 2,40m, para confinamiento de muros y cubierta, Cubierta en tejas de zinc soportadas por estructura



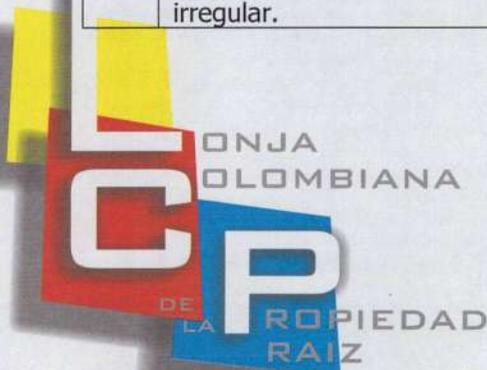


	<p>en perfiles metálicos apoyados sobre muros, piso en concreto nivelado y pañetado, parcialmente enchapado en cerámica. Distribución; Cocina: espacio principal de medidas aproximadas; ancho de 3,70m x 4,00m de longitud, con puerta de acceso en carpintería metálica de 1,00m de ancho x 1,95m de alto, piso enchapado en cerámica, incluye 2 ventanas en carpintería metálica de medidas; 0,96m x 0,96m y 2,30m x 1,31m.</p> <p>Bodega: espacio adicional, muro en mampostería de ladrillo farol, de longitud aproximada; 3,10m y altura de 0,75m, incluye malla eslabonada calibre 14, cubierta en tejas de zinc, soportada por estructura en madera anclada el piso, piso en concreto de espesor aproximado de 0,10m.</p>
--	--

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-513.

6.8. Construcciones anexas:

No	Descripción	Cantidad	Unidad	*Edad (Años)	E.DC.
M1	M1: Zona dura en mezcla asfáltica compactada.	8,06	m ²	12	Bueno a Regular
M2	M2: Zona dura en concreto nivelado y pañetado, de espesor aproximado 0,10 m, de ancho 2,00m x 2,69m de longitud.	1,02	m ²	12	Bueno a Regular
M3	M3: Cubierta en tejas de asbesto cemento, soportada por estructura en perfiles metálicos de 4x8 calibre 16; fundidos al piso, dispuestos cada 2,80m aproximadamente, total perfiles metálicos: 4. medidas aproximadas de requerimiento de cubierta: 11,31m x 2.00m. Incluye canal metálico para recoger aguas lluvias, de longitud aproximada de 11,31m y bajante en tubería sanitaria de 3".	22,63	m ²	12	Bueno
M4	M4: Muro en mampostería de ladrillo farol, de altura de 0.70 m y espesor de 0.12 m, incluye malla eslabonada de 2" x 1/2 y altura de 1,16 m.	4,01	m	12	Bueno a Regular
M5	M5: Zona dura en concreto nivelado y pañetado, de espesor aproximado 0,10 m, de forma irregular.	36,96	m ²	12	Bueno



6.9. Cultivos, especies:

Descripción	Cantidad	Unidad	Estado Fitosanitario
Palma Real (D= 0,20m - 0,40m)	1	Un	Bueno

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-513.



7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

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 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.

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.

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 evaluar 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). INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).





INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Oferta	Coordenadas		Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Identificación del Predio			Valor	% de Fie	Valor Negociado	Terreno		
	Lat.	Longitud				Lugar Del Suelo	Nombre	Telefono				Área (Ha)	Valor Ha	Valor m2
1	4°53'53.117N	74°23'41.970O	Azafranal	Silvania	Rural	R1- R16	Hector Cuellar	3004704534 - 3142917033	\$ 430.000.000,00	12%	\$ 378.400.000,00	0,140000	\$ 936.571.426,57	\$ 93.857,14
2	4°53'11.674N	74°23'24.870O	Quebrada Honda	Silvania	Rural	R1- R16	Elizabet Tovar	3115862790	\$ 380.000.000,00	12%	\$ 334.400.000,00	0,120000	\$ 815.833.333,33	\$ 81.583,33
3	4°53'38.197N	74°23'38.197O	Yayotá	Silvania	Rural	R1- R16	Carlos Agente Inmobiliario	3153283186	\$ 270.000.000,00	12%	\$ 237.600.000,00	0,208800	\$ 856.574.712,64	\$ 85.057,47
4	4°54'14.874N	74°23'41.874O	Santa Rita Alta	Silvania	Rural	R1- R16	Juan Agente Inmobiliario	(57) +1 937 0933	\$ 480.000.000,00	12%	\$ 422.400.000,00	0,130500	\$ 845.977.011,49	\$ 84.597,70

Oferta	Coordenadas		Comercialización		Área		Valor total		Descripción del inmueble	Fotografía	Fuente
	Lat.	Long.	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Comercialización	Área			
1	4°53'53.117N	74°23'41.970O	190	\$ 1.300.000,00	0	\$ -	\$ 247.000.000,00	\$ -	Venta de finca agropecuaria ubicada a 100 metros de la vía panamericana a la cual se accede por una vía veredal afirmada con riebo. Cuenta con una construcción totalmente habitable (distribuido así): habitaciones, baños, cocina, áreas sociales, zona de parqueo y árboles frutales de pan coger.		En Campo
2	4°53'38.197N	74°23'38.197O	215	\$ 1.100.000,00	0	\$ -	\$ 236.500.000,00	\$ -	Finca de 1200 m2 con dos casas, cada una de un piso. Casa 1, cuenta con áreas sociales de sala-comedor, baño, lavadero con vitra panorámica en vidrio. La casa 2 cuenta con dos habitaciones y un baño social, cocina con baño privado, patio, zona de ropero, parqueadero para 4 carros y cocina integral tipo americana. Tiene cultivo de pan coger de guajabá y plátano.		En Campo
3	4°53'38.197N	74°23'38.197O	100	\$ 900.000,00	0	\$ -	\$ 90.000.000,00	\$ -	Casa-lote sobre vía veredal de área 2.089 m2, cuenta con vivienda campestre e instalación de servicios públicos básicos.		En Campo
4	4°54'14.874N	74°23'41.874O	260	\$ 1.200.000,00	0	\$ -	\$ 312.000.000,00	\$ -	Venta de casa quinta de dos pisos, con un área de lote 29 m de frente por 45 m de fondo, consta de vitrales frutales alrededor de la casa. Cuenta con casa con tres años de construcción. Se tiene sala-comedor, cocina americana con balva una habitación baño social, opción de segundo baño en el primer piso, zona de lavado, zona de cocina de jefe en parte inferior de la casa, todo piso: sala social, estudio, tres habitaciones, la principal con baño privado y closet, corredor por lateral de la casa adecuado como zona de descanso.	https://acortar.link/aB4j14	Portal Web





8.2. Depuración Mercado:

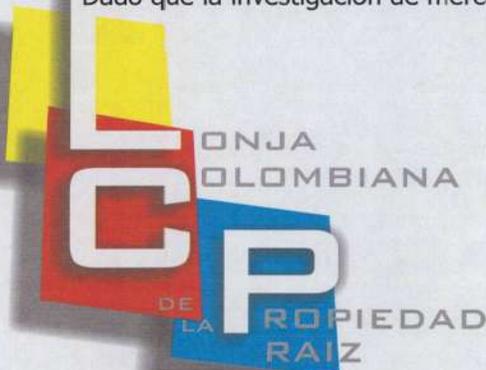
Oferta	Coordenadas		Vereda	Municipio	Identificación del Predio				Terreno					
	Lat.	Longitud			Clasificación del Suelo	Uso Del Suelo	Nombre	Telefono	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Valor/ Ha	Valor m2
1	4°25'30.117N	74°27'46.970O	Azafranal	Silvania	Rural	R1- R18	Hector Cuellar	3004704534 3142917033	\$ 430.000.000,00	12%	\$ 378.400.000,00	0,140000	\$ 938.571.428,57	\$ 93.857,14
2	4°25'17,04N	74°27'48,870O	Quebrada Honda	Silvania	Rural	R1- R18	Elizabet Tovar	3115862790	\$ 380.000.000,00	12%	\$ 334.400.000,00	0,120000	\$ 815.833.333,33	\$ 81.583,33
3	4°25'18,87N	74°27'38,370O	Yayatá	Silvania	Rural	R1- R18	Carlos Agente Inmobiliario	3153283186	\$ 270.000.000,00	12%	\$ 237.600.000,00	0,208800	\$ 850.574.712,64	\$ 85.057,47
4	4°25'16,61N	74°27'41,870O	Santa Rita Alta	Silvania	Rural	R1- R18	Juan Agente Inmobiliario	(57) +1 937 0933	\$ 480.000.000,00	12%	\$ 422.400.000,00	0,130500	\$ 845.977.011,49	\$ 84.597,70

Oferta	Coordenadas		Construcción		Área		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Lat.	Long.	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Área	Descripción del inmueble	Fotografía	Fuente
1	4°25'30,117N	74°27'46,970O	190	\$ 1.300.000,00	0	\$ -	\$ 247.000.000,00	-	Venta de finca agropecuaria ubicada a 100 metros de la vía pavimentada a la cual se accede por una vía veredal afirmada con recibo. Cuenta con una construcción totalmente habitable distribuida así: habitaciones, baños, cocina, áreas sociales, zona de parques y árboles frutales de pan coger.		En Campo
2	4°25'17,04N	74°27'48,870O	215	\$ 1.100.000,00	0	\$ -	\$ 238.300.000,00	\$	Finca de 1.200 m2 con dos casas, una de un piso. Casa 1, cuenta con áreas sociales de sala-comedor, salón comedor con vista panorámica en vidrio. La casa 2 cuenta con dos habitaciones y un baño social, alcoba con baño privado, patio, zona de ropas, parqueadero para 4 carros y cocina integral tipo americana. Tiene cultivos de pan coger de guayabo y plátano.		En Campo
3	4°25'18,87N	74°27'38,370O	100	\$ 600.000,00	0	\$ -	\$ 80.000.000,00	\$	Casa-lote sobre vía veredal de área 2.088 m2, cuenta con vivienda campesino e instalación de servicios públicos básicos.		En Campo
4	4°25'16,61N	74°27'41,870O	260	\$ 1.200.000,00	0	\$ -	\$ 312.000.000,00	\$	Venta de casa quinta de seis pisos, con un área de lote 29 m de frente por 40 m de fondo, contra árboles frutales alrededor de la casa. Cuenta con casa con tres años de construida: 1er piso: sala-comedor, cocina americana con baño una habitación baño social, opción de segundo baño en el primer piso, zona de lavado, zona de cocina de taller en parte inferior de la casa. 2do piso: sala-sueño, estudio, tres habitaciones, la principal con baño privado y closet, comedor por lateral de la casa ubicado como zona de descanso.	https://acortar.link/a8s1j4	Portal Web

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	V/Ha Terreno
1	\$ 938.571.429
2	\$ 815.833.333
3	\$ 850.574.713
4	\$ 845.977.011
PRO-MEDIO	\$ 862.739.122
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	52850827,0€
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,13%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,473871056
LÍMITE SUPERIOR	\$ 915.589.959
LÍMITE INFERIOR	\$ 809.888.284
VALOR ADOPTADO Ha	\$ 809.888.284
VALOR ADOPTADO m2	\$ 80.989

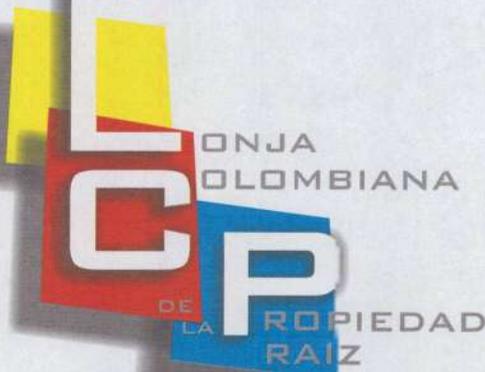
10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

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

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

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

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



**10.3. Ejercicios Residuales.**

- No Aplica.

10.4. Servidumbres

- No Aplica.

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

- No Aplica.

10.6. Otros ejercicios o aplicaciones.

- No Aplica.

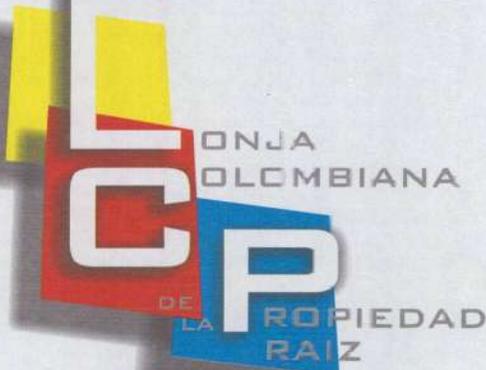
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS**11.1. Costos de reposición:****C1**



C1: Construcción 1					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preiniciales					
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	2,54	\$ 25.679,40	133
Excavador manual Profundidad 1 a 2m	m3	\$ 27.459	7,62	\$ 209.237,58	133
Replanteo	m2	\$ 2.862	25,41	\$ 72.723,42	133
Relleno tipo 6 Fajón de Piedra	m3	\$ 47.708	2,54	\$ 121.178,32	202
Local					
Piso en concreto					
Acero Corrugado Faja 1/4-1" 60.000 PSI	Kg	\$ 4.640	68,94	\$ 319.881,60	153
Alambre Negro Recocido C-17 (solo 30kg)	Kg	\$ 7.533	14,67	\$ 110.539,11	153
Concreto Cta Grava Común 3000 PSI	m3	\$ 422.939	3,23	\$ 1.366.929,97	77
Membrana Curadora Curaseal Blanco (20kg)	Kg	\$ 20.378	2,93	\$ 59.707,54	118
Desencofrante Emulsionado Desmoldatoc (16kg)	Und	\$ 456.408	0,88	\$ 401.639,04	61
Dist. CP-30 Cep Mortero Pinza hasta 1/4"	Und	\$ 345	1331,16	\$ 459.250,20	105
Herramienta Menor	%	\$ 3.298.640	2%	\$ 65.972,80	144
Malla Electrosoldada (Y-084.6) x 2.35m	Und	\$ 63.700	2,35	\$ 149.695,00	*
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 3.890	5,87	\$ 22.634,30	118
Repisa 5 x 4cm x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 11.792	5,87	\$ 69.219,04	100
Tabla Chapa 30 x 1 3/2m x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 23.572	11,73	\$ 276.499,56	100
Vibrador para concreto Gasolina 3/4" 25.43mm	D	\$ 26.941	2,35	\$ 63.311,35	87
Cuadrilla AA - Albañilería	Hc	\$ 22.026	29,33	\$ 646.022,58	41
Columnas					
Columna de confinamiento 20x20cm	Hc	\$ 137.576	4,80	\$ 660.364,80	160
Acabado de piso					
Alfardo de piso 4cm Impermeabilizado	m2	\$ 38.641	12,70	\$ 490.740,70	166
Piso Cerámica 33.3x33.3cm	m2	\$ 54.678	12,70	\$ 694.410,60	164
Mampostería					
Local					
Bloque Nº 5 P-H Trad. Estr. 33x11,5x23 cm	Und	\$ 1.334	454,27	\$ 605.996,18	98
Herramienta Menor	%	\$ 605.996	5%	\$ 30.299,80	148
Mortero 1/4	m3	\$ 643.197	0,18	\$ 115.775,46	148
Cuadrilla AA - Albañilería	Hc	\$ 22.026	36,29	\$ 799.323,54	41
Botega					
Bloque Nº 5 P-H Trad. Estr. 33x11,5x23 cm	Und	\$ 1.334	29,00	\$ 33.686,00	98
Herramienta Menor	%	\$ 38.686	5%	\$ 1.934,30	148
Mortero 1/4	m3	\$ 643.197	0,01	\$ 643,197	148
Cuadrilla AA - Albañilería	Hc	\$ 22.026	2,36	\$ 51.981,36	41
Cerramiento					
Vara Corredor Ø8 a 10 CM (3m) Eucabto	Und	\$ 11.602	2,00	\$ 23.204,00	101
Cerramiento en malla eslabonada	m2	\$ 131.655	20,00	\$ 2.633.100,00	145
Cuadrilla AA - Albañilería	Hc	\$ 22.026	2,50	\$ 55.065,00	41
Puertas y Ventanas					
Marco Puerta Lámina 1.00m	Und	\$ 125.221	1,00	\$ 125.221,00	145
Puerta Imp. Acaá - 4 Estampados Lineales	Und	\$ 354.493	1,00	\$ 354.493,00	111
Ventana Corrediza Al. 1.2x1.2m Vidrio 3mm	Und	\$ 188.133	3,00	\$ 564.399,00	145
Cubierta					
Estructura Metálica para teja de fibrocemento	m	\$ 37.727	20,16	\$ 760.576,32	150
Cubierta sercila teja de aluminio Cal 24	m2	\$ 56.146	25,41	\$ 1.426.669,86	150
Acometidas					
Acom. Aérea BT Cable Antif. AE 220-1 Ø NCA-351 FSE 9A15KW	Und	\$ 1.753.931	1,00	\$ 1.753.931,00	175
Tablero Trifásico 15 Circuitos	Und	\$ 274.946	1,00	\$ 274.946,00	183
Salida Luminara en Techo EMT	Und	\$ 186.579	4,00	\$ 746.316,00	181
Salida Interruptor Sencillo PVC	Und	\$ 101.982	4,00	\$ 407.928,00	181
Salida Toma Corriente Doble en Muro EMT	Und	\$ 159.335	4,00	\$ 637.340,00	182
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 17.698.587,70	
Administrativos				12%	\$ 2.123.830,52
Imprevistos				5%	\$ 884.929,39
Utilidad				12%	\$ 2.123.830,52
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA + AIO				\$ 22.831.178,13	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 898.511,54	

Nota tomada de la revista Construdata N° 204

M1





M1: Zona dura					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	0,81	\$ 8.189,10	133
Excavación manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 27.459	2,42	\$ 66.450,78	133
Replanteo	m2	\$ 2.862	8,06	\$ 23.067,72	133
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 138.273	0,81	\$ 87.701,94	133
Calzada en asfalto (Incluye base y sub base)	m2	\$ 109.713	8,06	\$ 884.286,78	103
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 1.069.696,32	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 132.715,67	
Dato tomado de la revista Construdata N° 204					

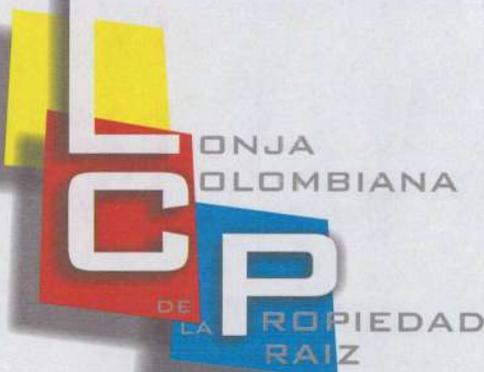
M2

M2: Zona dura					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	0,10	\$ 1.031,22	133
Excavación manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 27.459	0,31	\$ 8.512,29	133
Replanteo	m2	\$ 2.862	1,02	\$ 2.919,24	133
Zona dura					
Acero Corrugado Fg. 1/4-1" 60.000 PSI	Kg	\$ 4.640	2,77	\$ 12.852,80	153
Alambre Negro Recocido C-17 (Rolc 30Kg)	Kg	\$ 7.533	0,59	\$ 4.444,47	153
Concreto Cte Grava Común 3000 PSI	m3	\$ 422.933	0,13	\$ 54.982,07	77
Membrana Curadora Curaseal Blanco (20kg)	Kg	\$ 20.373	0,12	\$ 2.445,36	113
Desenconfiante Emulsionado Desmojetoc (10Kc)	Und	\$ 456.408	0,04	\$ 18.256,32	61
Dist. C-3C Clip Mortero Pinza Hasta 1/4"	Und	\$ 345	4,71	\$ 1.624,95	105
Herramienta Menor	%	\$ 117.605	2%	\$ 2.352,12	144
Malla Electrosoldada XY-084 6 X 2,35m	Und	\$ 63.700	0,09	\$ 5.733,00	*
Punta cor Cabeza 2"	Lb	\$ 3.890	0,24	\$ 933,60	113
Repisa E x 4cm x 2,5m - Ordinario	Und	\$ 11.792	0,24	\$ 2.830,08	103
Tabla Chapa 30 x 1,8-2cm x 2,9m - Ordinario	Und	\$ 23.572	0,47	\$ 11.078,84	103
Vibrador Concreto Gasolina 3'4m 25-40mm	D	\$ 26.941	0,09	\$ 2.424,69	87
Cuadrilla AA - Abafileira	Hc	\$ 22.025	1,18	\$ 25.990,68	41
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 158.411,73	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 155.305,62	
Dato tomado de la revista Construdata N° 204					

M3

M3: Cubierta					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Teja Fibrocemento P7 N0.6	m2	\$ 34.146	22,63	\$ 772.723,98	150
Bajante PVC Blanco Externo Liso	m	\$ 50.649	4,80	\$ 243.115,20	150
Canal Amazonia	m	\$ 93.621	11,31	\$ 1.058.853,51	150
Estructura Metálica para teja de fibrocemento	m	\$ 37.727	19,03	\$ 717.944,81	150
Tubo Estructural Rectangular Negro 70 X 40mm ESP.2.5mm (6m)	m	\$ 51.609	9,60	\$ 495.446,40	207
Soldadura Eléctrica de 3/32" 68 Baras	kg	\$ 51.151	3,00	\$ 153.453,00	115
Cuadrilla HH - Metálicas	Hc	\$ 41.908	22,63	\$ 948.378,04	41
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 4.389.914,54	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x Und				\$ 193.986,52	
Dato tomado de la revista Construdata N° 204					

M4





M4. Muro					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Repanteo	m2	\$ 2.862	0,80	\$ 2.289,60	133
Jardineria					
Bloque N° 5 F-H Trad. Est. 33x11,5x23 cm	Und	\$ 1.334	35,13	\$ 46.863,42	98
Herramienta Menor	%	\$ 46.863	5%	\$ 2.343,15	148
Mortero 1:4	m3	\$ 643.97	0,01	\$ 6.431,97	148
Cuadrilla AA - Abañeré	Hc	\$ 22.026	4,01	\$ 88.324,26	41
Cerramiento					
Cerramiento en mala eslabonada	m2	\$ 131.655	6,42	\$ 845.225,10	145
TCTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 991.477,50	
TCTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x Und				\$ 247.251,25	

Dato tomado de la revista Construdata N° 204

M5

M5: Zona dura					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	3,70	\$ 37.407,00	133
Excavación manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 27.459	11,09	\$ 304.520,31	133
Repanteo	m2	\$ 2.862	36,96	\$ 105.779,52	133
Zona dura					
Acero Corrugado Fig. 74-1" 60.000 PSI	Kg	\$ 4.540	100,27	\$ 465.252,80	153
Alambre Negro Recocido C-17 (Rollo 30kg)	Kg	\$ 7.533	21,33	\$ 160.678,89	153
Concreto Cte Grava Común 3000 PSI	m3	\$ 422.939	4,69	\$ 1.983.583,91	77
Membrana Curadora Curaseal Blanco (2kg)	Kg	\$ 20.378	4,27	\$ 87.014,06	118
Desenconfante Emulsionado Desmoldatoc (16Kg)	Urc	\$ 456.408	1,28	\$ 584.202,24	61
Dist. CP-33 Clip Mortero Pinza Hasta 1,4"	Urc	\$ 345	170,67	\$ 58.881,15	105
Herramienta Menor	%	\$ 4.184.840	2%	\$ 83.696,80	144
Malla Electrosoldada XY-084 6 X 2,25m	Und	\$ 63.700	3,41	\$ 217.217,00	*
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 3.890	8,53	\$ 33.181,70	118
Repise 8 x 4cm x 2,9" - Ordinario	Und	\$ 11.792	8,53	\$ 100.585,76	100
Tabla Chepa 30 x 1,8-2,1m x 2,9m - Ordinario	Und	\$ 23.572	17,07	\$ 402.374,04	100
Vibrador Concreto Gasolina 3'4m 25-40mm	D	\$ 26.941	3,41	\$ 91.868,81	87
Cuadrilla AA - Abañeré	Hc	\$ 22.026	42,67	\$ 939.849,42	41
Acabado de piso					
Alistado de piso 4cm - Impermeabilizado	m2	\$ 38.641	36,96	\$ 1.428.171,36	166
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 7.084.264,77	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 191.673,83	

Dato tomado de la revista Construdata N° 204

11.2. Depreciación (Fitto y Corvini):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1: Construcción 1	12	100	12%	2,5	14,27%	\$ 898.511,54	\$ 128.185,25	\$ 770.326,29	\$ 770.300,00
M1: Zona dura	12	50	24%	2,5	21,75%	\$ 132.716,67	\$ 28.866,94	\$ 103.849,73	\$ 103.800,00
M2: Zona dura	12	50	24%	2,5	21,75%	\$ 155.305,62	\$ 33.780,21	\$ 121.525,41	\$ 121.500,00
M3: Cubierta	12	60	20%	2	14,22%	\$ 193.986,52	\$ 27.590,12	\$ 166.396,40	\$ 166.400,00
M4. Muro	12	50	24%	2,5	21,75%	\$ 247.251,25	\$ 53.779,12	\$ 193.472,12	\$ 193.500,00
M5: Zona dura	12	50	24%	2	17,03%	\$ 191.673,83	\$ 32.641,09	\$ 159.032,74	\$ 159.000,00



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

ESPECIE	\$/Und
Palma Real (D= 0,20m - 0,40m)	\$ 161.386

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

12.2. Valores de cultivos y/o especies:

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Palma Real (D= 0,20m - 0,40m)	1,00	Und	\$ 161.336,00	\$ 161.386
VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 161.386
VALOR TOTAL ADOPTADO CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 161.386



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- La topografía que presenta el terreno del predio es plana, con pendientes entre el 0% y 7%.
- 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, 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.
- El estudio y depuración de mercado fue verificado en el día 06 de diciembre de 2022.
- El planteamiento de APU para la determinación de valor de reposición a nuevo se realizó conforme el área totalizada en el inventario, no obstante, se omitieron las descripciones de longitudes de M2 y M3 para el cálculo de cantidades de insumos.
- Se adopta el límite inferior debido a que el predio objeto de estudio presenta un área significativamente mayor que la de las ofertas analizadas en la investigación económica. Para los valores de costos reposición, se utiliza como referencia la Construdata No. 204.
- El Geoportal de la Agencia Catastral de Cundinamarca no cuenta con una geometría asociada a este predio.

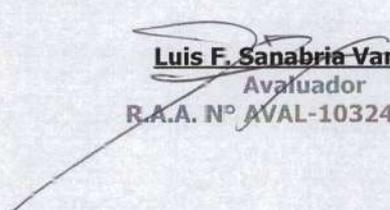


14. RESULTADO DEL AVALÚO

DEPARTAMENTO: Cundinamarca
MUNICIPIO: Silvania
VEREDA: Azufranal
FICHA PREDIAL: TCBG-6-513
DIRECCIÓN: Lote 2
PROPIETARIO: Rosa Delia Beltran De Castillo.
 C.C. 20.925.215

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UN D	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
Unidad Fisiográfica 1	Área Requerida	m ²	49,50	\$ 80.939,00	\$ 4.008.956
Total Terreno					\$ 4.008.956
CONSTRUCCIONES					
C1	Construcción 1	m ²	25,41	\$ 770.300,00	\$ 19.573.323
Total Construcciones					\$ 19.573.323
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
M1	Zona cura	m ²	8,06	\$ 103.800,00	\$ 836.628
M2	Zona cura	m ²	1,02	\$ 121.500,00	\$ 123.930
M3	Cubierta	m ²	22,63	\$ 166.400,00	\$ 3.765.632
M4	Muro	m	4,01	\$ 193.500,00	\$ 775.935
M5	Zona cura	m ²	36,96	\$ 159.000,00	\$ 5.876.640
Total Anexos					\$ 11.378.765
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					\$ 161.386
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 161.386
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 35.122.430

Son: Treinta Y Cinco Millones Ciento Veintidós Mil Cuatrocientos Treinta Pesos M.L.


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



Vn 15/mayo/2023



15. REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
<p>Vista Sector</p>	<p>Vista Sector</p>
	
<p>C1: Construcción Principal, fachada.</p>	<p>C1: Construcción Principal, interior.</p>
	
<p>C1: Construcción Principal, interior- cocina.</p>	<p>C1: Construcción Principal, interior ramada.</p>





M1: Zona Dura, mezcla asfáltica



M2: Zona Dura



M3: Cubierta



M4: Muro Mampostería



M5: Zona Dura



Especie: Palma Real

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. Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0.00	NINGUNA
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0.00	NINGUNA
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0.00	NINGUNA
6. Impuesto Predial	\$ 0.00	NINGUNA
8. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0.00	NINGUNA
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0.00	NINGUNA
LUCRO CESANTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0.00	NINGUNA
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0.00	NINGUNA

Nota: No fue suministrada la documentación para el cálculo de Daño Emergente y Lucro Cesante.



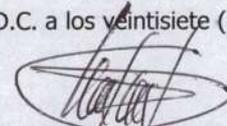
ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALÚO COMERCIAL RURAL
TCBG-6-513.

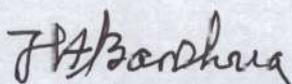
En la ciudad de Bogotá, D.C. a los veintisiete (27) días del mes de Enero de 2023, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por el **Consorcio Ruta 40**, del predio denominado **Lote 2** en el Municipio de Silvania (Cundinamarca), elaborado y presentado por el evaluador Luis F. Sarabria Vanegas.

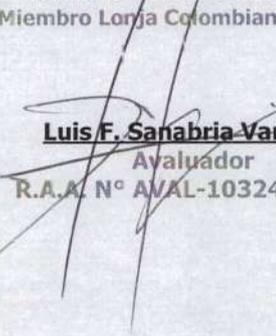
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
Unidad Topográfica 1	Área Requerida	m ²	49,50	\$ 80.989,00	\$ 4.008.556
Total Terreno					\$ 4.003.956
CONSTRUCCIONES					
C1	Construcción 1	m ²	25,41	\$ 770.300,00	\$ 19.573.323
Total Construcciones					\$ 19.573.323
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
M1	Zona dura	m ²	8,06	\$ 103.800,00	\$ 836.628
M2	Zona dura	m ²	1,02	\$ 121.500,00	\$ 123.530
M3	Cubierta	m ²	22,63	\$ 166.400,00	\$ 3.765.632
M4	Muro	m	4,01	\$ 193.500,00	\$ 775.535
M5	Zona dura	m ²	36,96	\$ 159.000,00	\$ 5.876.640
Total Anexos					\$ 11.378.765
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					\$ 161.386
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 161.386
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 35.122.430

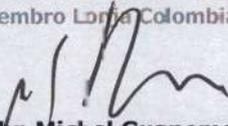
El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Treinta Y Cinco Millones Ciento Veintidós Mil Cuatrocientos Treinta Pesos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los veintisiete (27) días del mes de Enero 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


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


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

