



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000009951

Bogotá D.C., **25 MAR 2021**

Señora:

ADRIANA HELENA CUBIDES ACOSTA (CC. No. 385.791)

Predio denominado LOTE C

Vereda Subia

municipio de Silvania

Departamento de Cundinamarca.

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202050000033251 del 08 de febrero de 2021.

Respetados señores:

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, establecimiento público de orden nacional, adscrito al Ministerio de Transporte, según Decreto No. 4165 de 3 de noviembre de 2011 entidad que, para todos los efectos de estructurar, planear, contratar, ejecutar y administrar los contratos de concesión de infraestructura de transporte, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes y vigentes, por medio del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto vial "Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot".

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que textualmente dispone: **NOTIFICACIÓN POR AVISO.** "Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000009951

de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal"

En virtud de lo anterior y de conformidad con el artículo 69 Párrafo 2 del C.P.A.C.A, el Representante Legal de la **CONCESIÓN VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

HACE SABER:

Que el día 08 de febrero de 2021, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI- a través de la CONCESIÓN VÍA 40 EXPRESS S.A.S., libró oficio de Oferta Formal de Compra No. 202050000033251 del 08 de febrero de 2021, dirigida a la señora **ADRIANA HELENA CUBIDES ACOSTA (C.C. 52.388.523)**, para la adquisición de un inmueble requerido para el Proyecto de Concesión "Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot", unidad Funcional seis (6), cuyo contenido se adjunta a continuación:

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

www.via40express.com



Seguro Transporte



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000009951



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000033251

Bogotá D.C., 8 FEB 2021

Señora

ADRIANA HELENA CUBIDES ACOSTA (CC. No. 52.388.523)

Predio denominado LOTE C (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y título)
Vereda Subra (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y título)
Municipio Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y título)
Departamento de Cundinamarca.

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone para la adquisición de una franja de terreno del predio denominado LOTE C (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y título), ubicado en la Vereda Subra (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y título), jurisdicción del municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, de conformidad con la certificación expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Silvania, identificado con la Cédula Catastral No. 2574330010000001218000000000, Matricula Inmobiliaria No. 157-97285 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Folio Predial No. TCBG-6-682.

Respetada señora:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, identificada con NIT. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VIA 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 **VIA 40 EXPRESS S.A.S.**, la totalidad del proceso de adquisición predial y los trámites necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto Vial.

Calle 99 No 14-49 Piso 3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3936013

www.via40express.com

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000009951



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000033251

RESULTADO DEL AVALÚO POR CONCEPTO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES, CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES LA SUMA DE: TREINTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$37.887.333,00).

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNO	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
1	UF 1	m ²	832,89	\$ 45.244,00	\$ 37.683.275,00
	Total Terreno				\$ 37.683.275,00
CONSTRUCCIONES					
	No posee construcciones				\$ 0,00
	Total Construcciones				\$ 0,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	No posee construcciones anexas				\$ 0,00
	Total Anexos				\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
	Cultivos y/o Elementos Permanentes				\$ 204.058,00
	Total Cultivos y/o Elementos Permanentes				\$ 204.058,00
	TOTAL AVALÚO DE LA FRANZIA AFECTADA				\$ 37.887.333,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: Treinta Y Siete Millones Ochocientos Ochenta Y Siete Mil Trescientos Treinta Y Tres Pesos M.L. (\$37.887.333,00)

Asimismo, a los valores antes descritos, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA a través de VIA 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, formando este valor como parte de los costos de inversión.

Según el estudio de título elaborado por el concesionario VIA 40 EXPRESS S.A.S., la titular inscrita es la señora ADRIANA HELENA CUBIDES ACOSTA, identificada con cédula de ciudadanía número 12.348.523, quien adquirió el derecho real de dominio sobre el bien inmueble por Compra-venta realizada mediante Escritura Pública No. 4294 del 27 de diciembre

Calle 99 No. 14-45, Piso 1, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20215000009951



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000033251

de 2018, otorgada en la Notaría 39 de Bogotá., inscrita en la anotación No. 613 del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-97285 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

A partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuenta usted con un plazo de **quince (15) días hábiles** para manifestar su voluntad en relación con la misma; esto es aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3117461655 - 3104756597 o a los correos electrónicos etorres@consorcioruta40.com - yhernandez@consorcioruta40.com.

Según la norma, si la oferta es aceptada deberá suscribirse la promesa de compraventa o escritura pública de compraventa dentro de los **diez (10) días hábiles siguientes** a suscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el cumplimiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, libre de todo gravamen.

Los pagos se efectuarán dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al cumplimiento de las obligaciones que para el efecto se pacten en la promesa de venta o escritura pública, según el caso, previo trámite de las respectivas órdenes de desembolso.

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 3º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

En todo caso y de conformidad con lo establecido en la Ley 3ª de 1997 en concordancia con lo dispuesto en las Leyes 1582 de 2013, 1742 de 2014, y 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial 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

Calle 99 No 14-49, Piso 3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000009951



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 2020500000033251

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.

De no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 47 de la ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será acreedor de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 1º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

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, modificada por el artículo 11 de la ley 1882 de 2.018, del cual se hará uso en el evento de requerirlo, CONSTITUYENDOSE EN ENTREGA ANTICIPADA que se hace efectiva con la firma del presente acuerdo y la entrega material del predio.

Por lo anterior, y atendiendo 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 modificada por el artículo 11 de la ley 1882 de 2.018.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1997, 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.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. No obstante, los que se expidan con posterioridad a la inscripción de la oferta de compra serán nulos de pleno derecho. Una

Calle 99 No 14-49, Piso 3, Torre EAP, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000009951



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000033251

vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento, copias de la Ficha Predial, Plano Predial y Avalúo Comercial Corporativo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Cordialmente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE
Gerente General Suplente
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

En esta ciudad de Bogotá, AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Atte: Copias de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Registro de Expropiación, a: [Nombre del interesado]
Ejemplares de remisión por correo electrónico.

En copia (C.C.):

(GERENCIA CONTRACTUAL) SANDRA NEGRETTE



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000009951

Que frente a la mencionada Oferta Formal de Compra no proceden recursos en sede administrativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que el Concesionario Vía 40 Express, realizó visita al inmueble denominado LOTE C, ubicado en la Vereda Subia, jurisdicción del municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, con el fin de hacer entrega de la citación para notificación de la Oferta Formal de Compra No. 202050000033251 del 08 de febrero de 2021, sin embargo, en el inmueble no reside la titular.

Por lo anterior, mediante comunicación telefónica se le informó a la señora ADRIANA HELENA CUBIDES ACOSTA del proceso de notificación que se debía surtir, no obstante, debido a la no comparecencia para la diligencia de notificación personal, se procedió a publicar la citación por la página Web de la Concesión Vía 40 Express y la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, con Fecha de fijado 16 de febrero de 2021 y desfijado el día 22 de febrero de 2021. Debido a que la señora ADRIANA HELENA CUBIDES ACOSTA, no acudió a notificarse dentro de los 5 días hábiles siguientes a la publicación de la citación en consecuencia, se presenta notificación por aviso en los términos de ley.

Por consiguiente, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, se procede a realizar la notificación por aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial, del Plano Topográfico, de la faja de terreno a adquirir y del Avalúo Comercial Corporativo, La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentra reglamentadas dentro del

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000009951

Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el capítulo I del título IV de la Ley 1682 y en la Ley 1742 de 2014.

Atentamente,

FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000033251

Bogotá D.C., 08 FEB 2021

Señora

ADRIANA HELENA CUBIDES ACOSTA (CC. No. 52.388.523)

Predio denominado LOTE C (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y título)
Vereda Subia (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y título)
Municipio Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y título)
Departamento de Cundinamarca.

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone para la adquisición de una franja de terreno del predio denominado LOTE C (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y título), ubicado en la Vereda Subia (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y título), jurisdicción del municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, de conformidad con la certificación expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Silvania, identificado con la Cédula Catastral No. 257430001000000012180000000000, Matrícula Inmobiliaria No. **157-97285** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-682**.

Respetada señora:

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.

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000033251

RESULTADO DEL AVALÚO POR CONCEPTO DE TERRENO, CONSTRUCCIONES, CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES LA SUMA DE: TREINTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$37.887.333,00).

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
1	UF1	m ²	832,89	\$ 45.244,00	\$ 37.683.275,00
Total Terreno					\$ 37.683.275,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
No posee construcciones anexas					\$ 0,00
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 204.058,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 204.058,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRONDA AFECTADA					\$ 37.887.333,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Treinta Y Siete Millones Ochocientos Ochenta Y Siete Mil Trescientos Treinta Y Tres Pesos M.L. (\$37.887.333,00)**

Así mismo, a los valores antes descritos, 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.

Según el estudio de títulos elaborado por el concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, la titular inscrita es la señora **ADRIANA HELENA CUBIDES ACOSTA**, identificada con cédula de ciudadanía número 52.338.523 quien adquirió el derecho real de dominio sobre el bien inmueble por Compra-venta realizada mediante Escritura Pública No. 4294 del 27 de diciembre

Calle 99 No.14-49, Piso 3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000033251

de 2018, otorgada en la Notaría 39 de Bogotá., inscrita en la anotación No. 013 del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-97285 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

A partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuenta usted con un plazo de **quince (15) días hábiles** para manifestar su voluntad en relación con la misma, esto es aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3117461655 - 3104756597 o a los correos electrónicos etorres@consorcioruta40.com - yhernandez@consorcioruta40.com

Según la norma, si la oferta es aceptada deberá suscribirse la promesa de compraventa o escritura pública de compraventa dentro de los **diez (10) días hábiles siguientes** e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, libre de todo gravamen.

Los pagos se efectuarán dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al cumplimiento de las obligaciones que para el efecto se pacten en la promesa de venta o escritura pública, según el caso, previo trámite de las respectivas órdenes de desembolso.

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

En todo caso y de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo dispuesto en las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014, y 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial 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

Calle 99 No 14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000033251

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.

De no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 37 de la ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será acreedor de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

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 2.018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, **CONSTITUYENDOSE EN ENTREGA ANTICIPADA** que se hace efectiva con la firma del presente acuerdo y la entrega material del predio.

Por lo anterior, y atendiendo lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 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 2.018.

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.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. No obstante, los que se expidan con posterioridad a la inscripción de la oferta de compra serán nulos de pleno derecho. Una

Calle 99 No 14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000033251

vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento, copias de la Ficha Predial, Plano Predial y Avalúo Comercial Corporativo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Cordialmente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

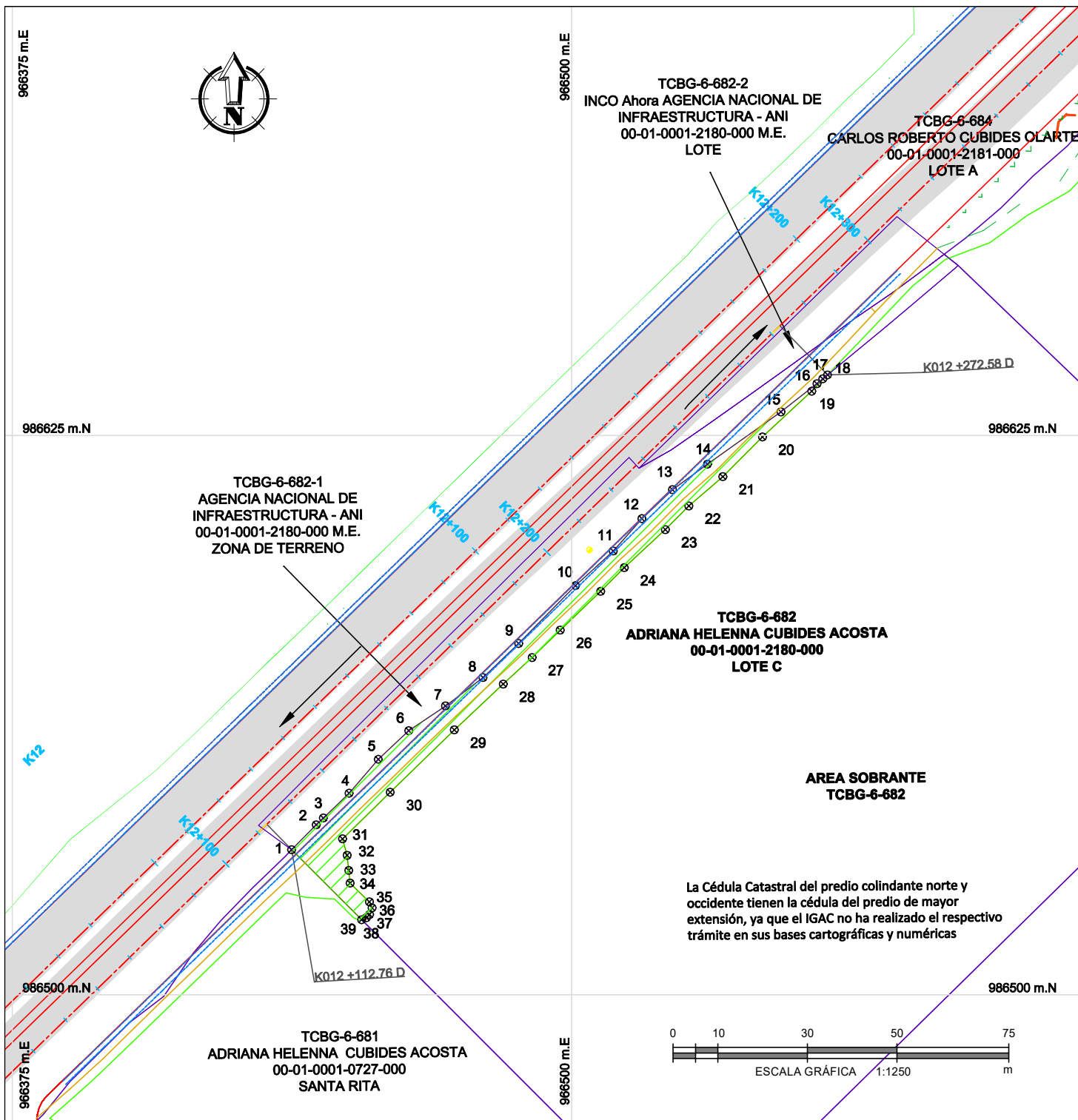
Anexo: Copias de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Silvania.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

[illegible]



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: JUAN CARLOS FORERO ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-116091 CND		CONVENCIONES	
APROBÓ: CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-21137 CND		CONVENCIONES		CONVENCIONES	
INTERVENIENTES: 		CONVENCIONES		CONVENCIONES	
ELABORÓ: BLANCA PAEZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-339413 CND		CONVENCIONES		CONVENCIONES	
DIBUJÓ: BLANCA PAEZ ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-339413 CND		CONVENCIONES		CONVENCIONES	
PROPIETARIO: ADRIANA HELENNA CUBIDES ACOSTA		CONVENCIONES		CONVENCIONES	
CUADRO DE AREAS (M2)		FECHA ELAB.: 12/06/2020		UNIDAD FUNCIONAL: 6	
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:	No. CATASTRAL 257430001000000012180000000000
832.89 M2	23920.00 M2	0.00 M2	23087.11 M2	0.00 M2	FICHA GRAFICA No. TCBG-6-682
ESCALA: 1:1250					PLANO: 1 De 2



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
ALCALDÍA MUNICIPAL DE SILVANIA

"TODOS CONSTRUIMOS EL CAMBIO"

Código:
CAMS-OPM-001

Versión: FR-007

Página: 1 de 1

CAMS-OPM-CUS-0172

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio con Número Catastral **25-743-00-01-0001-2180-000**, se encuentra dentro de la zona rural del municipio de Silvania, cuentan con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial)

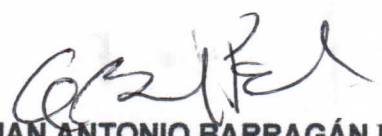
SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.5):

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

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

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

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los veintiocho (28) días del mes de julio del año dos mil veinte (2020).


GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO
Jefe de Planeación Municipal

GESTIÓN DOCUMENTAL

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





Avalúo Comercial Corporativo
Suburbano.

Lote.

Ficha Predial TCBG-6-682.

Agosto de
2020

Consortio Ruta 40

Pedio: Lote C.

Vereda: Subia.

Municipio: Silvania.

Departamento: Cundinamarca.



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7

CAPÍTULOS

1. Información General
2. Documentos
3. Información Jurídica
4. Descripción del Sector
5. Reglamentación Urbanística
6. Descripción del Inmueble o Predio
7. Métodos Valuatorios
8. Investigación Económica Indirecta (Ofertas)
9. Investigación Directa (Encuestas)
10. Cálculos Valor Terreno
11. Cálculos Valor Construcción y Anexos
12. Cálculos Valor Especies y Cultivos
13. Consideraciones Generales
14. Resultado De Avalúo
15. Fotografías.
16. Documentos o información anexa.



CONTENIDO POR CAPÍTULOS

1. INFORMACIÓN GENERAL
 - 1.1. Solicitante.
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Tipo de avalúo.
 - 1.4. Marco Normativo.
 - 1.5. Departamento.
 - 1.6. Municipio.
 - 1.7. Vereda o Corregimiento.
 - 1.8. Dirección del inmueble.
 - 1.9. Abscisado de área Requerida.
 - 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.11. Uso Por Norma.
 - 1.12. Información Catastral.
 - 1.13. Fecha visita al predio.
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo.
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Folio de Matricula
 - 3.4. Observaciones jurídicas
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Características climáticas
 - 4.5. Condiciones agrologicas
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Vías de acceso y transporte
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos
 - 6.4. Vías de Acceso al predio
 - 6.5. Servicios Públicos
 - 6.6. Unidades Fisiográficas



- 6.7 Áreas construidas
- 6.8. Características Constructivas
- 6.9. Construcciones Anexas
- 6.10. Cultivos y Especies
- 7. MÉTODOS VALUATORIOS
- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2 Depuración del mercado
- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)
 - 9.1. Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)
- 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.3. Ejercicios residuales.
 - 10.4. Servidumbres.
 - 10.5. Zonas de Protección (rondas de río, rondas de nacederos)
 - 10.6. Otros Ejercicios y aplicaciones
- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS
 - 11.1. Costos de reposición.
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvini)
- 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 12.1. Soporte de los valores de cultivos y/o especies
 - 12.2. Valores de cultivos y/o especies
- 13. CONSIDERACIONES GENERALES
- 14. RESULTADO DE AVALÚO
- 15. FOTOGRAFÍAS.
- 16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.
 - 16.1 Calculo de Indemnización por Daño Emergente y Lucro Cesante.
 - 16.2 Cuadro Resumen Daño Emergente y Lucro Cesante.



1. INFORMACIÓN GENERAL.

- 1.1. Solicitud:** 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 avaluos comerciales corporativos del proyecto de ampliación al tercer carril de la doble calzada Bogotá – Girardot.
- 1.2. Tipo de inmueble:** Lote.
- 1.3. Tipo de avalúo:** Comercial Corporativo Suburbano.
- 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 avaluador y se dictan otras disposiciones).
 - Decreto 1420 de 1998 (Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 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: Subia.

1.8. Dirección del predio: Lote C.

1.9. Abscisado de área requerida:

Abscisa Inicial:	K 012+112,76 Km
Abscisa Final:	K 012+272,58 Km
Margen:	Derecha.
Longitud efectiva:	159,82

1.10. Uso actual del inmueble: Lote.

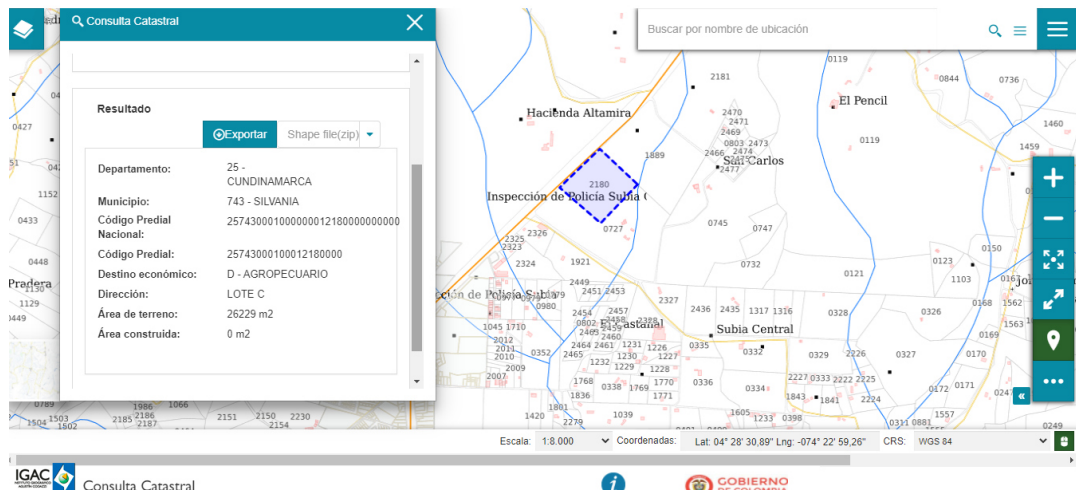
1.11. Uso por norma: Subzona de Desarrollo (D.U.5)



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
NIT. 901.116.233-7

1.12. Información Catastral:

Departamento:	25 – CUNDINAMARCA
Municipio:	743 – Silvania
Código Predial Nacional:	257430001000000012180000000000
Código Predial:	25743000100012180000
Matrícula:	157-97285
Destino Económico:	Agropecuario
Dirección:	Lote C
Área de Terreno:	2 Ha, 6229 m2
Área Construida:	0,00 m2
Zona Física:	59 – 71
Zona Geoeconómica:	5 - 17
Avalúo Catastral	\$ 777.306.000



Fuente: Geoportal IGAC – Mapa de Sistema Nacional Catastral 2.020, Certificado Catastral emitido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con fecha 21/05/2.020.

1.13. Fecha de la visita al predio: 28 de Agosto de 2020.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 31 de Agosto de 2020.



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
NIT. 901.116.233-7

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado de Tradición y Libertad:

- N° 157-97285, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 21 de Abril de 2020.

B. Escritura Pública:

- N° 4294 con fecha 27 de diciembre de 2018 de la Notaria 39 de Bogotá.

C. Certificado Catastral:

- N° 7764-487993-32649-2936193 para el Predio Lote C, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con fecha 21 de Mayo de 2.020.

D. Certificado de Norma de Uso del Suelo:

- N° CAMS-OPM-CUS-0172 Certificado uso de suelos del predio Lote C firmado por German Antonio Barragán Pardo, jefe de planeación de Silvania (Cundinamarca), con fecha 28 de julio de 2.020.

E. Estudio de Títulos:

- Alcance Estudio de Títulos para el predio Lote C con fecha 12 de Junio de 2020 firmado por el abogado Gustavo Adolfo Duque Soriano con número de tarjeta profesional 196.205 del C.S. de la J.

F. Reglamento de Propiedad Horizontal:

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

G. Ficha Predial:

- TCBG-6-682

H. Planos Topográficos y/o Arquitectónicos:

- PP-TCBG-6-682.dwg

I. Otros Documentos:

- Registro Fotográfico de apoyo RF-TCBG-6-682.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Adriana Helenna Cubides Acosta.

3.2. Título de adquisición:

- Escritura Pública N° 4249 del 27 de diciembre de 2018 otorgada en la notaria 39 de Bogotá.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- N° 157-97285 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá

3.4. Observaciones jurídicas:

- El predio objeto de estudio no presenta observaciones jurídicas.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad - N° 157-97285, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 21 de Abril de 2020 y Alcance Estudio de Títulos para el predio Lote C con fecha 12 de Junio de 2020 firmado por el abogado Gustavo Adolfo Duque Soriano con número de tarjeta profesional 196.205 del C.S. de la J.



4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio	LOTE C	Nombre De Vereda	SUBIA
Municipio	SILVANIA	Departamento	CUNDINAMARCA

El municipio de Silvania se encuentra localizado en el Departamento de Cundinamarca, está ubicado aproximadamente a 18 kilómetros al suroccidente de la Capital de Colombia. Por la Vía Nacional 40.

La vereda Subía se ubica al norte del casco urbano del municipio de Silvania, se caracteriza por ser zona agrícola con actividades suburbanas sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot, presenta topografías planas a quebradas, cuentan con acceso a servicios públicos de energía eléctrica y acueductos veredales.

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

4.1. Delimitación del sector:

La vereda Subía limita por el norte con la vereda San Raimundo del Municipio de Granda, por el sur con la vereda Azafranal, por el oriente Noruega Alta y por el occidente con la vereda Argentina y Argelia del Municipio de Viota.

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

Fuente: Información obtenida en campo.



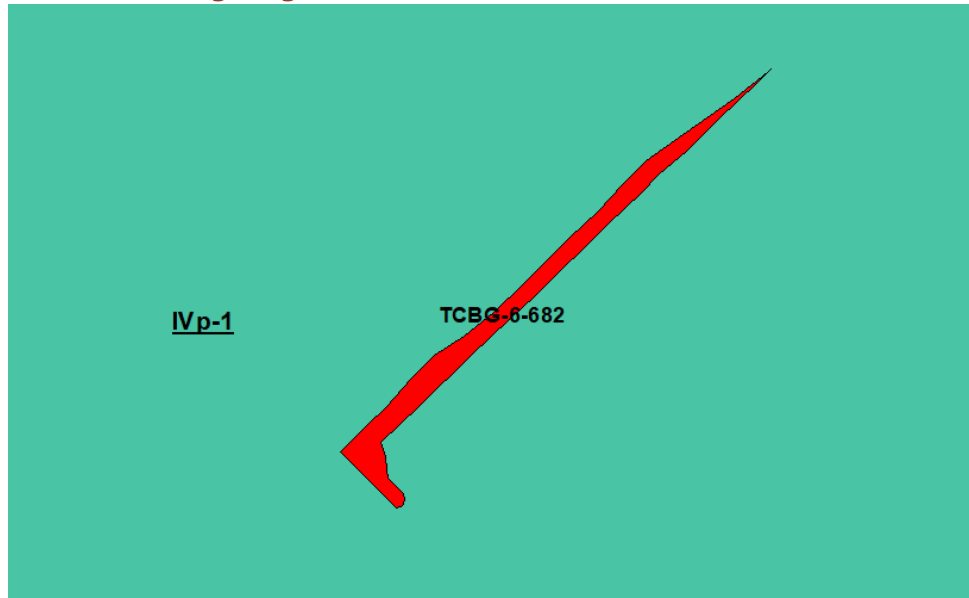
4.3. Topografía: Presenta una Topografía Plana con pendientes entre 0 y 7 %.

4.4. Características Climáticas:

Ítem	Descripción
Temperatura:	15.3 °C (Promedio)
Precipitación:	2.000 mm (Promedio) Anual
Altura sobre el nivel del mar:	2.450 msnm (Promedio)

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

4.5. Condiciones Agrológicas:



Fuente: Mapa Capacidad de Uso de las Tierras del departamento de Cundinamarca. Descargada de datos abiertos subdirección de agrología - <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/datos-abiertos-agrologia>

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

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

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

Subclase IV p-1: Conforman esta agrupación las tierras de las unidades MKCd, MLVd, MLTd, MLCd, MLKd y MLJd, propias de los relieves de lomas, cuestras, crestones, abanicos



aluviales y glacis coluviales dentro del clima frío húmedo y en menor proporción muy húmedo.

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

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

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

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

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

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

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

4.7. Servicios comunales: Dada su cercanía al casco urbano del municipio, 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.

4.8. 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.
---	---

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



5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el certificado de uso del suelo N° CAMS-OPM-CUS-0172 firmado por German Antonio Barragán Pardo, jefe de planeación del municipio de Silvania (Cundinamarca), con fecha 28 de julio de 2.020, el predio identificado con ficha predial N° TCBG-6-682 presenta los siguientes usos:

	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SILVANIA <i>"TODOS CONSTRUIMOS EL CAMBIO"</i>	Código: CAMS-OPM-001
		Versión: FR-007
	Página: 1 de 1	

CAMS-OPM-CUS-0172

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio con Número Catastral **25-743-00-01-0001-2180-000**, se encuentra dentro de la zona rural del municipio de Silvania, cuentan con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial)

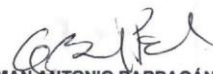
SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.5):

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.

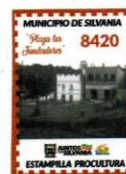
- USO PRINCIPAL:** Pastos Cultivos agrícolas clase 2, corredor vial rural.
- USO COMPATIBLE:** Bosques protectores y suelos protectores.
- USO RESTRINGIDO:** Recreación rural, vida silvestre, pecuario, industriales rurales.
- USO PROHIBIDO:** Minería y parcelación y demás usos

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 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.

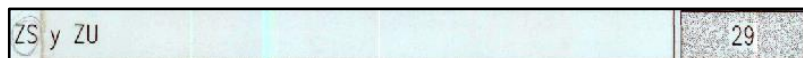
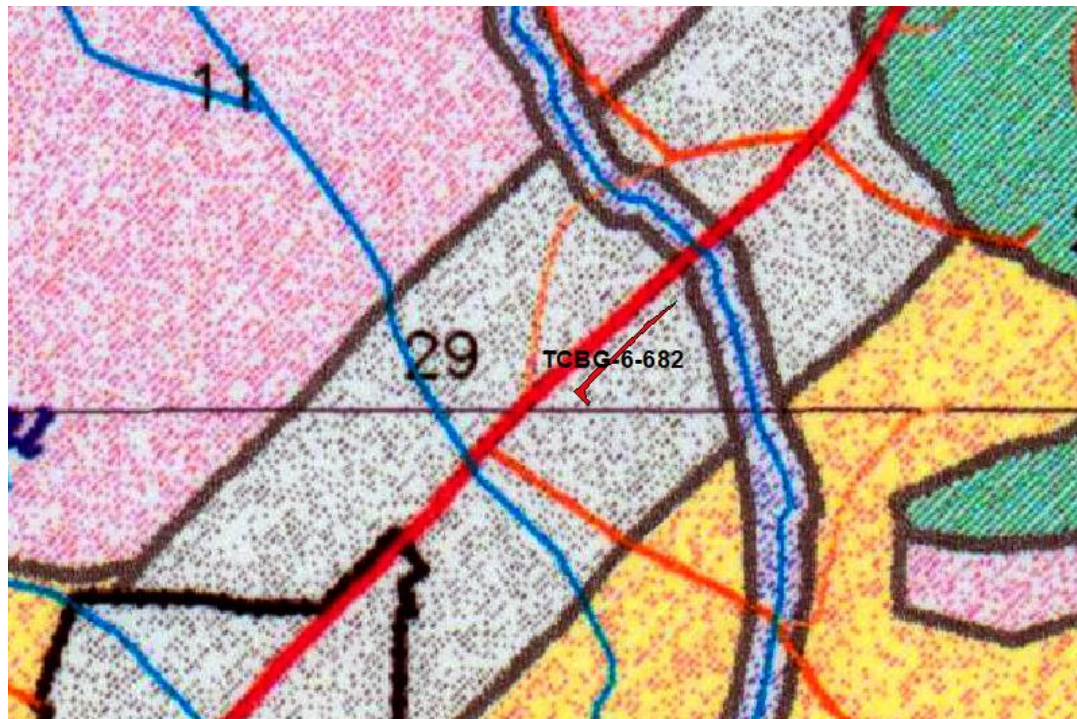
La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los veintiocho (28) días del mes de julio del año dos mil veinte (2020).


GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO
 Jefe de Planeación Municipal

GESTIÓN DOCUMENTAL
 Original: Destinatario
 Revisó: Arq. German Antonio Barragán - Jefe de Planeación
 Proyecto y Dibujo: Marcela Lorena Castillo - Apoyo Planeación
 Copia: Archivo



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



Nota: Revisando los planos de uso del suelo para el municipio de Silvania, se establece que el área total del terreno, aunque tenga dos usos del suelo, el área requerida se encuentra exclusivamente en el uso del suelo 29.

Sin embargo, el Acuerdo No. 022 de 2000 (Octubre 31 de 2000) por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, del Municipio de Silvania donde se definen los usos del suelo para los diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes

complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio. A continuación, se presenta la normatividad aplicable para este tipo de usos:

USO DEL SUELO: SUBURBANO

ARTICULO 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: ARTICULO 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 la perímetro urbano de las cabeceras municipales, y desarrollos urbanos de enclave rural.

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

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

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. AREA MINIMA DE LOTE: Aquellos predios que se encuentre localizados dentro del corredor vial exigirá un área mínima de una hectárea.
5. INDICE DE OCUPACION MAXIMO: Para vivienda dispersa no podrá ser superior del treinta (30%) por ciento del área total de predio.



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

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

ÁREA DE ACTIVIDAD: 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.

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



6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio	LOTE C	Nombre De Vereda	SUBIA
Municipio	SILVANIA	Departamento	CUNDINAMARCA

El predio se encuentra aproximadamente a 14,2 Kilómetros al Norte del corredor comercial de la vereda Subía del municipio de Silvania, en cercanía del restaurante la Vaca que Ríe.

6.2. Área del terreno:

Área Total del terreno:	23920,00 m ²
Área Requerida:	832,89 m ²
Área Remanente:	0,00 m ²
Área Sobrante:	23087,11 m ²
Área Total Requerida:	832,89 m ²

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-682

6.3. Linderos:

Norte:	En 160,53m, con Agencia Nacional De Infraestructura – ANI (Mj 1-18)
Sur:	En 171,31m, con Adriana Helenna Cubides Acosta (Mj 18-39)
Oriente:	En 0,0m, con Adriana Helenna Cubides Acosta – Lindero Puntual (Mj 18)
Occidente:	En 22,13m, con Adriana Helenna Cubides Acosta (Mj 39-1)

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-682.



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.
---	---

6.5 Servicios Públicos:

- El predio no cuenta con servicios públicos de energía eléctrica y acueducto veredal, pero si tiene fácil acceso a ellos cuando disponga su conexión.

6.6 Unidades Fisiográficas:

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA	TIPO DE ÁREA	ÁREA M²
1	0% - 7%.	Lote	Subzona de Desarrollo (D.U.5)	Requerida	832,89
				Remanente	0,00
ÁREA TOTAL					832,89

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-682.

6.7 Áreas Construidas:

- No Presenta

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-682.

6.8 Características Constructivas:

- No Presenta

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-682.

6.9. Construcciones anexas:

- No Presenta

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-682.

6.10. Cultivos, especies:

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	UND	ESTADO FITOSANITARIO.
Cobertura en pasto natural	832,89	m²	Bueno

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-682.



7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

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

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

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

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.

Artículo 15º.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente formula:

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

En donde:

% AU Porcentaje área útil.

Vtu Valor del terreno urbanizado

g Ganancia por la acción de urbanizar.



Cu Costos de urbanismo.

(Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Parágrafo 1.-Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

Parágrafo 2.-Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

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

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

Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se asignó el valor correspondiente teniendo en cuenta los valores que se encuentran en la tabla de valores de especies.



8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Oferta	Coordenadas		Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Norma Uso del Suelo	Datos			% de Neg.	Valor Negociado	Terreno			
	Latitud	Longitud					Telefono	Nombre	Valor			Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	4°25'5.24"N	74°23'21.55"O	Quebrada Honda	Silvania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	310-5664061 300-3706562	Miguel Angel Quintero	\$ 105.000.000,00	10%	\$ 94.500.000,00	0,15	1500	\$ 630.000.000,00	\$ 63.000,00
2	4°25'5.26"N	74°23'21.50"O	Quebrada Honda	Silvania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	310-5664061 300-3706562	Miguel Angel Quintero	\$ 105.000.000,00	10%	\$ 94.500.000,00	0,15	1500	\$ 630.000.000,00	\$ 63.000,00
3	4°28'31.82"N	74°22'28.71"O	Subia Central	Silvania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	313-2736576	Milan Pachon	\$ 120.000.000,00	5%	\$ 114.000.000,00	0,18	1800	\$ 633.333.333,33	\$ 63.333,33
4	4°24'9.26"N	74°24'00.50"O	Azafranal	Silvania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	3114539398	Intelcom Inmobiliaria SAS	\$ 120.000.000,00	5%	\$ 114.000.000,00	0,2	2000	\$ 570.000.000,00	\$ 57.000,00

Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
Medi da	Valor m2	Unidad de Medida	Medid a	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía
	\$ -			\$ -	\$ -	\$ -	Venta de lotes de 1,500 m2 planos y ondulados entrada a la doble calzada Bogotá - Girardot cuentan con conexión de servicio público de Acueducto unicamente. Este lote es totalmente plano.	
	\$ -			\$ -	\$ -	\$ -	Venta de lotes de 1,500 m2 planos y ondulados entrada a la doble calzada Bogotá - Girardot cuentan con conexión de servicio público de Acueducto unicamente., este lote es ligeramente plano.	
0	\$ -	-	0	\$ -	\$ -	\$ -	Venta de Lote en la vereda Subia del municipio de Silvania, topografía Ondulada, cuenta con acceso a servicios públicos, se encuentra en cercanías de la Doble Calzada Bogotá Girardot y actualmente se encuentra en pastos naturales.	
	\$ -			\$ -	\$ -	\$ -	Lote de terreno en silvania, azafranal, cuenta con papeles al día, cerca a carretera principal, tiene acceso a servicios públicos.	
								https://www.icasas.com.co/inmueble/143381

8.2. Depuración Mercado

Oferta	Coordenadas		Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Norma Uso del Suelo	Datos			% de Neg.	Valor Negociado	Terreno			
	Latitud	Longitud					Telefono	Nombre	Valor			Área (Ha)	Área (m ²)	Valor Ha	Valor m ²
1	4°25'5.24"N	74°23'21.55"O	Quebrada Honda	Silvania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	310-5664061 300-3706562	Miguel Angel Quintero	\$ 105.000.000,00	10%	\$ 94.500.000,00	0,15	1500	\$ 630.000.000,00	\$ 63.000,00
2	4°25'5.26"N	74°23'21.50"O	Quebrada Honda	Silvania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	310-5664061 300-3706562	Miguel Angel Quintero	\$ 105.000.000,00	10%	\$ 94.500.000,00	0,15	1500	\$ 630.000.000,00	\$ 63.000,00
3	4°28'31.82"N	74°22'28.71"O	Subia Central	Silvania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	313-2736576	Millen Pachon	\$ 120.000.000,00	5%	\$ 114.000.000,00	0,18	1800	\$ 633.333.333,33	\$ 63.333,33
4	4°24'9.26"N	74°24'00.50"O	Azafranal	Silvania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	3114539398	Intelscom Inmobiliaria SAS	\$ 120.000.000,00	5%	\$ 114.000.000,00	0,2	2000	\$ 570.000.000,00	\$ 57.000,00

Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta			Fuente Internet
Medida	Valor m ²	Unidad de Medida	Medida	Valor m ²	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	
	\$ -			\$ -	\$ -	\$ -	Venta de lotes de 1.500 m ² planos y ondulados entrada a la doble calzada Bogotá Girardot cuentan con conexión de servicio público de Acueducto únicamente. Este lote es totalmente plano.		Información Tomada En Campo
	\$ -			\$ -	\$ -	\$ -	Venta de lotes de 1.500 m ² planos y ondulados entrada a la doble calzada Bogotá Girardot cuentan con conexión de servicio público de Acueducto únicamente., este lote es ligeramente plano.		Información Tomada En Campo
0	\$ -	-	0	\$ -	\$ -	\$ -	Venta de Lote en la vereda Subia del municipio de Silvania, topografía Ondulada, cuenta con acceso a servicios públicos, se encuentra en cercanías de la Doble Calzada Bogotá Girardot y actualmente se encuentra en pastos naturales.		Información Tomada En Campo
	\$ -			\$ -	\$ -	\$ -	Lote de terreno en silvania, azafranal, cuenta con papeles al día, cerca a carretera principal, tiene acceso a servicios públicos.		https://www.icasas.com.co/inmueble/143381

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

- No aplica.



10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

MUESTRAS	Valor Terreno
1	\$ 630.000.000
2	\$ 630.000.000
3	\$ 633.333.333
4	\$ 570.000.000
PROMEDIO	\$ 615.833.333
DESVIACIÓN ESTANDAR	30.595.933
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,97%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	-1,983998172
LIMITE SUPERIOR	\$ 646.429.266
LIMITE INFERIOR	\$ 585.237.400
VALOR ADOPTADO Ha	\$ 615.000.000
VALOR ADOPTADO m2	\$ 61.500

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

OFERTA 1: Venta de lotes de 1,500 m2 planos y ondulados entrada a la doble calzada Bogotá - Girardot cuentan con conexión de servicio público de Acueducto únicamente. Este lote es totalmente plano.

OFERTA 2: En venta lote de terreno con topografía plana y ondulada, el área del lote es de 1500 metros cuadrados aproximadamente con frente sobre la Vía Bogotá Girardot y disponibilidad de Servicios Públicos.

OFERTA 3: Venta de Lote en la vereda Subia del municipio de Silvania, topografía Ondulada, cuenta con acceso a servicios públicos, se encuentra en cercanías de la Doble Calzada Bogotá Girardot y actualmente se encuentra en pastos naturales.

OFERTA 4: Lote de terreno en Silvania, azafranal, cuenta con papeles al día, cerca de carretera principal, tiene acceso a servicios públicos.



10.3. Ejercicios residuales.

EJERCICIO PARA LOTEO	
$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - Cu \right\}$	
ARTÍCULO 15 Resolución 620 de 2.008 IGAC	
% ocupación (AREA UTIL VENDIBLE)	89,93%
Valor terreno urbanizado m2	\$ 61.500
Costos de urbanismo	\$ 8.261
Ganancia	5%
FORMULA	
$V_{tu} / 1 + G$	\$ 58.571
$(V_{tu} / 1 + G) - CU$	\$ 50.310
V.T.B m2	\$ 45.244
Nota (1): El valor de terreno urbanizado fue tomado de la investigación de mercado adjunta, tomando como base fuerón predios ya desarrollados urbanos en subia y cuyos valores aprobados mediante comité fueron los de lotes en venta sin frente sobre la doble calzada Bogotá - Girardot, teniendo en cuenta que el área de influencia de la vía y cuya pendiente es Plana. Nota (2): el Indice de Ocupación fue tomado del ejercicio presentado en el capítulo 10.6 del presente avalúo Nota (3): Los costos de urbanismo son basados en un respectivo presupuesto de obra tomando características para Desarrollos pequeños y medianos con pendiente plana, tomando en cuenta solo el alcantarillado. Nota (4): El porcentaje de ganancia fue discutido y aprobado en el comité de valores realizado por la Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, se tiene en cuenta que es zona suburbana.	

10.4. Servidumbres.

- No aplica

10.5. Zonas de Protección (rondas de rio, rondas de nacederos).

- No aplica

10.6. Otros Ejercicios y aplicaciones

De acuerdo a lo establecido en el marco normativo (Res. 620 de 2.008 del IGAC), y con base en que las ofertas de mercado encontradas en el borde del corredor corresponden a lotes de terreno que son comparables al inmueble en cuanto a sus condiciones normativas y físicas, pero excluyendo su área, pues estas son menores, se procede a realizar el respectivo ajuste por valor de terreno en bruto, expuesto en el artículo 15 de la resolución 620 de 2,008 expedida por el Instituto Geográfico



Agustín Codazzi. Para esto, se debe analizar el porcentaje de área útil, primordial para poder determinar, el área vendible del mismo.

Conforme a la resolución, se cita lo siguiente:

"(...) Artículo 15º.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente formula:

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

En donde:

% AU= Porcentaje área útil.

Vtu= Valor del terreno urbanizado

G= Ganancia por la acción de urbanizar.

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

Parágrafo 1.-Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

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

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

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

En el presente predio se tiene lo siguiente:



Área Útil		Unidad
Lindero con la vía	160,53	m
Cesión por norma	15	m
Área Cesión	2407,95	m2
Área Total del Lote	23920,00	m2
% Área de Cesión	10,07%	%
Área Util (%)	89,93%	%

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

11.1. Costos de reposición:

No presenta

11.2. Depreciación (fitto y corvini):

No presenta

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

ESPECIE	M2
Cobertura en pasto natural	832,89

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cobertura en pasto natural	832,89	m2	\$ 245,00	\$ 204.058,05
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES				\$ 204.058,05
VALOR ADOPTADO				\$ 204.058,00



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta frente sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot.
- La topografía que presenta el terreno del predio, oscila entre el 0% a 7%.
- Para la determinación del valor por hectárea de terreno asignado al inmueble, se consideró la condición de uso actual, usos normativos y sus características físicas observadas en el momento de la visita.
- La información jurídica, de áreas y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial TCBG-6-682.
- El avalúo es liquidado teniendo en cuenta la normatividad vigente para el predio según las consultas cartográficas presentadas en el ítem 5 del presente informe (Reglamentación Urbanística).
- Los datos obtenidos para la elaboración de la investigación económica fueron obtenidos y verificados el día 24 de agosto de 2020.
- Debido a la extensión del predio y la normatividad que lo rige, el predio es propenso a ser dividido, por esto se aplica un ejercicio de loteo teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 15 de la resolución 620 de 2.008 del IGAC y tomando los parámetros del artículo 77 del Esquema de Ordenamiento Territorial de Silvania.



14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Cundinamarca.
MUNICIPIO: Silvania.
VEREDA: Subia.
DIRECCIÓN: Lote C
PROPIETARIO: Adriana Helenna Cubides Acosta

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
1	UF1	m ²	832,89	\$ 45.244,00	\$ 37.683.275,00
Total Terreno					\$ 37.683.275,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
No posee construcciones anexas					\$ 0,00
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 204.058,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 204.058,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 37.887.333,00

Son: Treinta Y Siete Millones Ochocientos Ochenta Y Siete Mil Trescientos Treinta Y Tres Pesos M.L.


Luis F. Sanabria Vanegas
Avaluador
R.A.A. N° AVAL-1032435523
Miembro Lonja Colombiana N° 038



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
NIT. 901.116.233-7

15. FOTOGRAFÍAS

	
Vista del Sector	Vista del Sector
	
Área del predio	Cobertura En Pastos

16. Información Anexa.

16.1 Calculo de Indemnización por Daño Emergente y Lucro Cesante.

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

16.2 Cuadro Resumen Daño Emergente y Lucro Cesante.

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



ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL SUBURBANO

TCBG-6-682

En la ciudad de Bogotá, D.C. A los treinta y un (31) días del mes de agosto de 2.020, se reunieron en las oficinas de la **Unión Temporal Lonja Colombia de la Propiedad Raíz Tercer Carril Bogotá Girardot**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por el **Consorcio Ruta 40**, del predio denominado **Lote C** en el Municipio de Silvania (Cundinamarca), elaborado y presentado por el evaluador Luis F. Sanabria Vanegas.

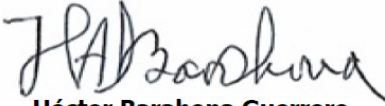
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
1	UF1	m²	832,89	\$ 45.244,00	\$ 37.683.275,00
Total Terreno					\$ 37.683.275,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES A NEXAS					
No posee construcciones anexas					\$ 0,00
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 204.058,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 204.058,00
TOTAL AVALUO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 37.887.333,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Treinta Y Siete Millones Ochocientos Ochenta Y Siete Mil Trescientos Treinta Y Tres Pesos M.L. (\$37'887.333,00)**

Se firma en Bogotá D.C. A los treinta y un (31) días del mes de Agosto de 2.020.


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731
 Miembro Lonja Colombiana N° 001

Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523
 Miembro Lonja Colombiana N° 038


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

Tulio Hernán Rodríguez Moreno
 Comité Técnico
 R.A.A. N° AVAL-79057452

