



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20215000009661

Bogotá D.C., **19 MAR 2021**

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA
INES MUÑOZ MUÑOZ (C.C. No. 20.168.372)**

Predio denominado 1) LOTE; 2) Carrera 4 #4-60 Subia Central (Según Folio de Matricula Inmobiliaria),
Carrera 4 No. 4-60 (Según títulos)
Vereda Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Municipio de Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
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. 20210000005421 de fecha 2 de marzo 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 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.

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. 20215000009661

Quando 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 04 de noviembre de 2020, 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. 20210000005421 del 2 de marzo de 2021, dirigida a los herederos determinados e indeterminados de la señora INES MUÑOZ MUÑOZ, 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:



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20215000009661



202150000005421

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000005421

Bogotá D.C., 02 MAR 2021

Señores:

INES MUÑOZ MUÑOZ (C.C. No. 20.168.372)

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Predio denominado 1) LOTE; 2) Carrera 4 #4-60 Subía Central (Según Folio de Matricula Inmobiliaria),

Carrera 4 No. 4-60 (Según títulos)

Vereda Sylvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda Subía Central (Según títulos)

Municipio de Sylvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

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 la adquisición de una franja de terreno del predio denominado 1) LOTE; 2) Carrera 4 #4-60 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Carrera 4 No. 4-60 (Según títulos) ubicado en la Vereda Sylvania, Vereda Subía Central (Según títulos) jurisdicción del municipio de Sylvania, departamento de Cundinamarca, de conformidad con la certificación expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Sylvania, identificado con la Cédula Catastral No. 25-743-03-00-00-0010-0017-0-00-00-0000, Matricula Inmobiliaria No. **157-18883** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-650**.

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.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20215000009661



202150000005421

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000005421

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.

Por lo cual, **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, ley 1882 de 2018, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar una franja de terreno del inmueble de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial denominada **TCBG-6-650** del 16 de julio de 2020, la cual tiene un área de terreno requerida de **SESENTA Y TRES COMA CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS (63,41 M2)**, del inmueble en referencia, incluidos los cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las **abscisas Inicial K011+430,50 D - Abscisa Final K011+442,45 D**, dentro del trayecto de la Unidad Funcional 6.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se anexa copia del informe técnico de avalúo comercial en sus partes pertinentes; elaborado por la **UNIÓN TEMPORAL LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT**, de fecha 24 de septiembre de 2020.

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **CINCUENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$53.676.565,00)**, discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:

RESULTADO DEL AVALÚO POR CONCEPTO DE TERRENO, CULTIVOS Y ESPECIES:
\$ 53.676.565,00



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20215000009661

202150000005421

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000005421

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID.	ÁREA ABSOLUTA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	UF1	m ²	63,41	\$ 822.000,00	\$ 52.123.020,00
					\$ 52.123.020,00
No posee construcciones					\$ 0,00
					\$ 0,00
M1	Acceso	m ²	63,41	\$ 24.500,00	\$ 1.553.545,00
					\$ 1.553.545,00
Elementos Permanentes					\$ 0,00
					\$ 0,00
					\$ 53.676.565,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: Cincuenta Y Tres Millones Seiscientos Setenta Y Seis Mil Quientos Sesenta Y Cinco Pesos M.L. (\$53'676.565,00)

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 **INES MUÑOZ MUÑOZ**, identificada con cédula de ciudadanía número 20.168.372, quien adquirió el derecho real de dominio mediante COMPRAVENTA, efectuada a CRESCENCIO MUÑOZ MUÑOZ, por escritura pública 2905 del 13 de noviembre 1981 otorgada en la Notaría 8 de Bogotá, aclarada mediante la escritura pública 1578 del 22 de junio de 1982 otorgada en la Notaría 8 de Bogotá D.C., actos registrados en las anotaciones 001 y 002 del Folio de Matricula Inmobiliaria número 157-18883 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 3108220359 - 3216990250 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y dcastellanos@consorcioruta40.com.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20215000009661



202150000005421

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000005421

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 ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

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 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.

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. 20215000009661



202150000005421

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000005421

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, 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 a 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 2018.

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 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.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20215000009661



202150000005421

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000005421

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,



FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

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 expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Silvania.

Proyector: CR40.

Revisor: E11

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20215000009661

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 entrega física el día 3 de marzo de 2021, de la citación No. 20215000005431 de fecha 2 de marzo de 2021, a la señora MARÍA AURORA MUÑOZ DE GUTIERREZ, en calidad de heredera de la propietaria, además fue publicada en la página WEB del concesionario y en la página web de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI con fecha de fijado 12 de marzo de 2021 y fecha de desfijado 18 de marzo de 2021.

Hasta la fecha los propietarios, no ha concurrido al Concesionario Vía 40 Express a notificarse del acto de oferta formal de compra 20210000005421 del 2 de marzo de 2021. En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, y ante la imposibilidad de notificarlos personalmente, 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 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

Proyecto: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE]

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

www.via40express.com



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO

GCSP-F-185

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN

001

FORMATO

FICHA PREDIAL

FECHA

18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL

6

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.

TCBG-6-650

SECTOR O TRAMO

PUENTE RÍO BLANCO- GRANADA

ABSC. INICIAL

K011+430,50

ABSC. FINAL

K011+442,45

MARGEN

Derecha

LONGITUD EFECTIVA

11,95

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

INES MUÑOZ MUÑOZ

CEDULA

20.168.372

DIRECCION / EMAIL

3204223661

DIRECCION DEL PREDIO

K 4 4 60 LT

MATRICULA INMOBILIARIA

157-18883

CEDULA CATASTRAL

2574303000000010001700000000

VEREDA/BARRIO:

SUBIA CENTRAL

MUNICIPIO:

SILVANIA

DPTO:

CUNDINAMARCA

Predio requerido para:

TERCER CARRIL

CLASIFICACION DEL SUELO

URBANO

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

LOTE

NORTE

6,75

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 1-5)

ORIENTE

14,06

INES MUÑOZ MUÑOZ (MJ 5-7)

SUR

4,73

GILBERTO ARCESIO GOMEZ DIAZ (MJ 7-8)

OCCIDENTE

11,59

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 8-1)

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT

DENS

UN

N/A

ITEM

N/A

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0

m²

ITEM

1

M1: Acceso en material de relleno compactado de 0,10 m de espesor.

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

63,41

m²

SI/NO

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

No

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

No

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

No

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

No

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

N/A

FECHA DE ELABORACIÓN:

16/07/2020

Elaboró: JUAN SEBASTIAN CUELLAR SILVA
M.P 25222-387258 CND

Revisó y Aprobó:

Ing. CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN
M.P: 25222-21137 CND

AREA TOTAL TERRENO

981,34 m²

AREA REQUERIDA

63,41 m²

AREA REMANENTE

0,00 m²

AREA SOBRANTE

917,93 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

63,41 m²

OBSERVACIONES:

* El nombre de la vereda es tomado de la Escritura Publica No. 766 del 04 de junio de 2012 de la Notaria Única de Silvania.

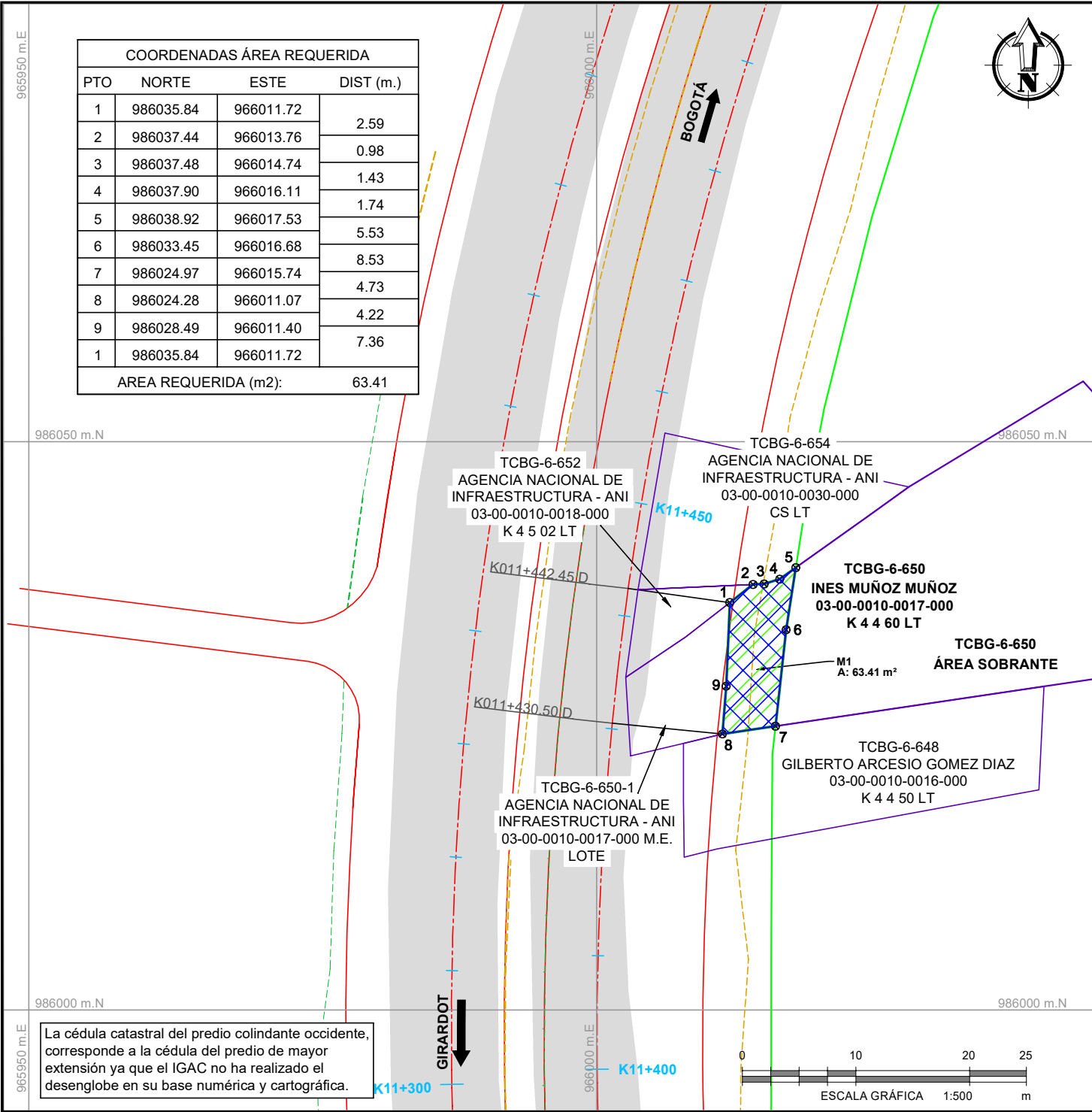
* Según plano de Zonificación y Reglamentación de Suelos Urbanos y de Expansión Urbana del POT de Silvania - Acuerdo No. 22 de 2000, el predio objeto de estudio se encuentra en suelo Urbano, sin embargo, en el certificado de uso de suelo se clasifica como zona Suburbana.

* El número de contacto corresponde a Aurora Muñoz, hija de la fallecida propietaria Inés Muñoz Muñoz.

* Se registra en el FMI 157-18883 anotación No. 12 Compraventa parcial de 78,66 m2 en favor de la ANI; área actualmente requerida por el proyecto e identificada con FMI 157-117924 y TCBG-6-650-1.



COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PTO	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
1	986035.84	966011.72	2.59
2	986037.44	966013.76	
3	986037.48	966014.74	0.98
4	986037.90	966016.11	1.43
5	986038.92	966017.53	1.74
6	986033.45	966016.68	5.53
7	986024.97	966015.74	8.53
8	986024.28	966011.07	4.73
9	986028.49	966011.40	4.22
1	986035.84	966011.72	7.36
AREA REQUERIDA (m2):			63.41



986050 m.N

986050 m.N

986000 m.N

986000 m.N

La cédula catastral del predio colindante occidente, corresponde a la cédula del predio de mayor extensión ya que el IGAC no ha realizado el desenglobe en su base numérica y cartográfica.



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-116091 CND

APROBÓ: CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-21137 CND

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		LINEA ALTA TENSION	

 Agencia Nacional de Infraestructura	INTERVENCION: CONSORCIO SEG-INGCOPLAN	CONCESIONARIO: EXPRESS	DISEÑO Y CONSTRUCCION: CONSORCIO VIAL
------------------------------------------------	------------------------------------------------------------	---------------------------------------------	------------------------------------------------------------

ELABORÓ: JUAN SEBASTIAN CUELLAR SILVA
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-387258 CND

DIBUJÓ: JUAN SEBASTIAN CUELLAR SILVA
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-387258 CND

PROPIETARIO:
INES MUÑOZ MUÑOZ

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
63.41 m ²	981.34 m ²	0.00 m ²	917.93 m ²	0.00 m ²

FECHA ELAB.:
16/07/2020

ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:
6

PLANO:
1 de 1

No. CATASTRAL
2574303000000010001700000000

FICHA GRAFICA No.
TCBG-6-650






Avalúo Comercial Corporativo
Urbano.
Lote y Anexos
Ficha Predial TCBG-6-650.

Septiembre de
2020

Consortio Ruta 40
Predio: K 4 4 60 LT
Vereda/Barrio: Subia Central.
Municipio: Sylvania.
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. Unidades Fisiográficas
 - 6.6. Áreas construidas



- 6.7. Características Constructivas
- 6.8. Construcciones Anexas
- 6.9. 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.



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 Avaes Ingeniería Inmobiliaria S.A.S. y la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz para la elaboración del estudio de zonas homogéneas geoeconómicas comerciales y avaluos comerciales corporativos del proyecto de ampliación al tercer carril de la doble calzada Bogotá – Girardot.

1.2. Tipo de inmueble: Lote y anexos

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo Urbano.

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

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

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

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

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



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 901.116.233-7

5

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.

1.1. Departamento: Cundinamarca.

1.2. Municipio: Silvania.

1.3. Vereda o Barrio: Subia Central

1.4. Dirección del predio: K 4 4 60 LT.

1.5. Abscisado de área requerida:

Abscisa Inicial: 11+430,50 Km

Abscisa Final: 11+442,45 Km

Margen: Derecha.

Longitud efectiva: 11,95m

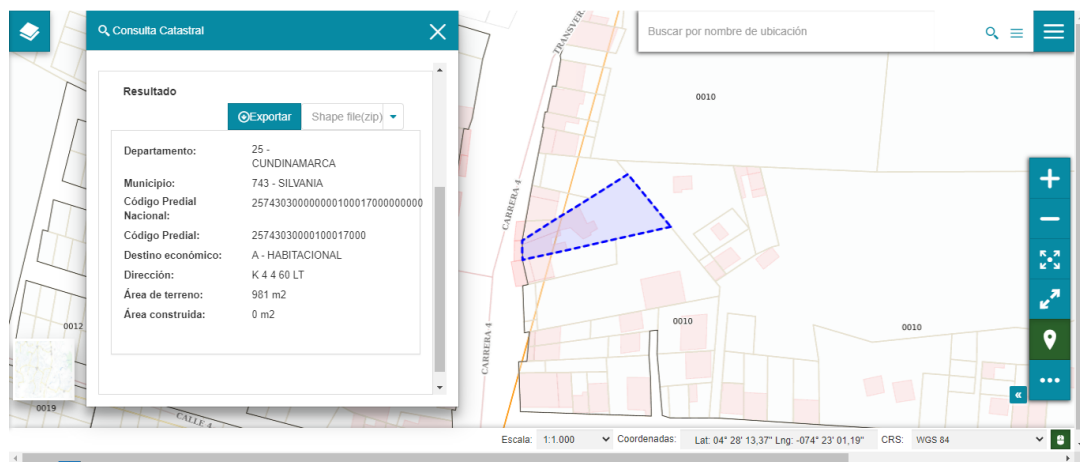
1.6. Uso actual del inmueble: Lote.

1.7. Uso por norma: Uso de Suelo MIE1 (Subzona de mejoramiento integral por espacio público).



1.8. Información Catastral:

Departamento: 25 – CUNDINAMARCA
Municipio: 743 - SILVANIA
Código Predial Nuevo: 25743030000000100017000000000
Código Predial Anterior: 25743030000100017000
Matrícula: 157-18883
Destino Económico: Habitacional
Dirección: K 4 4 60 LT
Área de Terreno: 0 Ha 981 m2
Área Construida: 0 m2
Zonas Físicas: 31, 97
Zonas Geoeconómicas: 1, 11
Avalúo Catastral (Vigencia 2.020): \$ 225.679.000



Fuente: Geoportal IGAC – Mapa de Sistema Nacional Catastral 2.020, Certificado Catastral emitido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con fecha 23/06/2020.

1.9. Fecha de la visita al predio: 14 de septiembre de 2020.

1.10. Fecha del informe de avalúo: 25 de septiembre de 2020.



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

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado de Tradición y Libertad:

- N° 157-18883 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 20 de abril de 2020.

B. Escritura Pública:

- N° 2.905 del 13 de noviembre de 1981, de la Notaria 8 de Bogotá.
- N° 1.578 del 22 de junio de 1982 de la Notaria 8 de Bogotá.
- N° 766 del 04 de junio de 2012, de la Notaria Única de Silvania.

C. Certificado Catastral:

- N° 2425-844209-28583-2947628 para el Predio K 4 4 60 LT expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con fecha 23 de junio de 2020.

D. Certificado de Norma de Uso del Suelo:

- Certificado uso de suelos del predio K 4 4 60 LT firmado por el Ing. Narley Javier Santana Guerra, Jefe de Planeación del Municipio de Silvania (Cundinamarca).

E. Estudio de Títulos:

- Estudio de Títulos para el predio K 4 4 60 LT con fecha 16 de julio de 2020, firmado por la abogada Paola Mosquera Fonseca con número de tarjeta profesional 162.371 del CSJ.

F. Reglamento de Propiedad Horizontal:

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

G. Ficha Predial:

- TCBG-6-650

H. Planos Topográficos y/o Arquitectónicos:

- PP-TCBG-6-650.dwg

I. Otros Documentos:

- Registro Fotográfico de apoyo RF-TCBG-6-650.
- R1 y R2 (Registro 1 y 2) para el predio con ficha predial TCBG-6-650.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Inés Muñoz Muñoz.

3.2. Título de adquisición:

- Compraventa, Escritura Pública N° 2.905 del 13 de noviembre de 1981 de la Notaria Octava de Bogotá.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- N° 157-18883 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 20 de abril de 2020.

3.4. Observaciones jurídicas:

- El predio objeto de estudio se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio, tales como hipotecas, medidas cautelares, servidumbres, y falsa tradición.

Fuente: - Certificado de Tradición y Libertad N° 157-18883 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 20 de abril de 2020, - Estudio de Títulos para el predio K 4 4 60 LT con fecha 16 de julio de 2020, firmado por la abogada Paola Mosquera Fonseca con número de tarjeta profesional 162.371 del CSJ.



4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio K 4 4 60 LT	Nombre De Barrio Subia Central
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.Silvania-cundinamarca.gov.co/municipio/nuestro-municipio> e Inspección Ocular.

4.1. Delimitación del sector: El sector limita al Oriente con la vía Bogotá-Girardot, al Norte con Carrera 2, al sur con la Calle 1 y al occidente con la Transversal 6.

Fuente: Inspección ocular

4.2. Actividad predominante: Predomina en el sector la actividad residencial en construcciones de 1 y 2 pisos.

Fuente: Inspección ocular.

4.3 Estratificación Económica: El sector presenta una estratificación económica 2, aplica únicamente para el uso residencial.



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7 10

4.4 Vías Importantes:

Vía Bogotá-Girardot	La Vía Bogotá-Girardot es una carretera Nacional que conecta el departamento de Cundinamarca y Tolima, específicamente entre la ciudad de Bogotá y el municipio de Girardot.
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

4.6. Servicios públicos: El sector cuenta con servicio básicos más los servicios complementarios.

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:


Vía Bogotá-Girardot	La Vía Bogotá-Girardot es una carretera Nacional que conecta el departamento de Cundinamarca y Tolima, específicamente entre la ciudad de Bogotá y el municipio de Girardot.
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 del predio K 4 4 60 LT firmado por Narley Javier Santana Guerra, Jefe de planeación del municipio de Sivanía (Cundinamarca), el predio identificado con ficha predial N° TCBG-6-650 presenta los siguientes usos:



JUNTOS POR SILVANIA

PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: CAMS-OPM-001
Versión: 1
Página: 1 de 1

CAMS-OPM-CUS-0168 -09 - 08 - 2.017

USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

C E R T I F I C A

Que los predios identificados con los siguientes números Catastrales ubicados sobre la vía panamericana –DOBLE CALZADA-BOGOTÁ-GIRARDOT, se encuentran en la zona suburbana del Municipio de Sivanía, y cuentan con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

1. USO DE SUELO (MIE1): Aquellas áreas con un desarrollo incompleto con actividad múltiple residencial comercial localizada dentro del perímetro urbano pero necesita recuperar y reconstruir su espacio público como herramienta esencial de actividad comercial.

a. USO PRINCIPAL: Residencial Comercial grupo 1 y 2.

COMERCIAL GRUPO 1: Son aquellos establecimientos compatibles con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y/o urbanístico, tales como venta al detal de bienes y servicios.

COMERCIAL GRUPO 2: Son establecimientos que por su magnitud de sus instalaciones y su impacto ambiental y urbanístico no son compatibles con el uso residencial y requieren una localización especial, tales como venta de servicios bodegas almacenamientos y depósitos.

b. USO COMPATIBLE: Institucional del grupo 1 y 2, recreativo del grupo 1 y 2 y de servicios.

RECREATIVO GRUPO 1: Son aquellos compatibles con el uso residencial, por su bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como clubes campestres, parques y zonas verdes.

RECREATIVO DEL GRUPO 2: Compatible con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones de localización, debido a su alto impacto urbanístico, tales como centros deportivos y de espectáculos clubes sociales y parques de diversiones.

c. USO RESTRINGIDO: Industrial del grupo 1 corresponde a industrias artesanal. Así mismo, a los usos industriales que impliquen labores de cargue y descargue deberán disponer de una solución para eventuales conflictos en las vías de urbanización u operación, en consideración a la intensidad del tráfico, a la sección vial, a la frecuencia y horarios de las actividades u otros factores similares.

d. USO PROHIBIDO: Industriales grupo 2, 3 y 4, y demás usos.

INDUSTRIAL GRUPO 1: Aquellos que son compatibles con otros usos, en razón a su bajo impacto ambiental y urbanístico.

INDUSTRIAL GRUPO 2: Compatibles con otros usos, dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico.

INDUSTRIAL GRUPO 3: Industrias con restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental y urbanístico y a su magnitud considerable.

NOTA: USO INSTITUCIONAL

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los nueve (09) días del mes de Agosto del año dos mil diecisiete (2017).


SISTEM DOCUMENTAL:
Original: Destinatario
Digital: Vilma Rodríguez - Aprova a Planeación
Revisó y Aprobo: ING. NARLEY SANTANA - Jefe de Planeación
Copias: Archivo

Alcaldía Municipal de Sivanía, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 6-04 Parque Principal,
Teléfonos +57 (1) 8684343, Email: alcaldia@sivania-cundinamarca.gov.co
Web: www.sivania-cundinamarca.gov.co



■ PBX. 635 4102
■ CRA. 49A No. 94-35
■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7



JUNTOS POR SILVANIA


PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código:
CAMS-OPM-001

Versión: 1

Página: 1 de 1

MIE. 1		
557	257430300000000100034000000000 ✓	622
558	257430300000000110012000000000 ✓	629
559	257430300000000110018000000000 ✓	619
560	257430300000000110009000000000 ✓	610
561	257430300000000110008000000000 ✓	602
562	257430300000000110024000000000 ✓	617
564	257430300000000110011000000000 ✓	613
565	257430300000000100017000000000 ✓	650
566	257430300000000100026000000000 ✓	622
578	257430300000000100073000000000 ✓	622
592	257430000030000100024000000000 ✓	665
593	257430000030000100046000000000 +	666
597	257430300000000100074000000000 ✓	644
599	257430000010000100062000000000 +	033
600	257430000010000100063000000000 +	039
601	257430000010000350001000000000 ✓	030
602	257430000010000110011000000000 ✓	
603	257430000010000100067000000000 ✗	
604	257430000010000100066000000000 ✓	
625	257430300000000100076000000000 ✓	623
626	257430300000000100075000000000 ✓	637
637	257430300000000100072000000000 ✓	621
641	257430300000000100068000000000 ✓	656
662	257430300000000100018000000000 ✓	652
690	257430300000000060021000000000 ✓	609
691	257430300000000070175000000000 ✓	631
692	257430300000000070021000000000 ✓	635



ING. NARLEY JAVIER SANTANA GUERRA
Jefe de Planeación

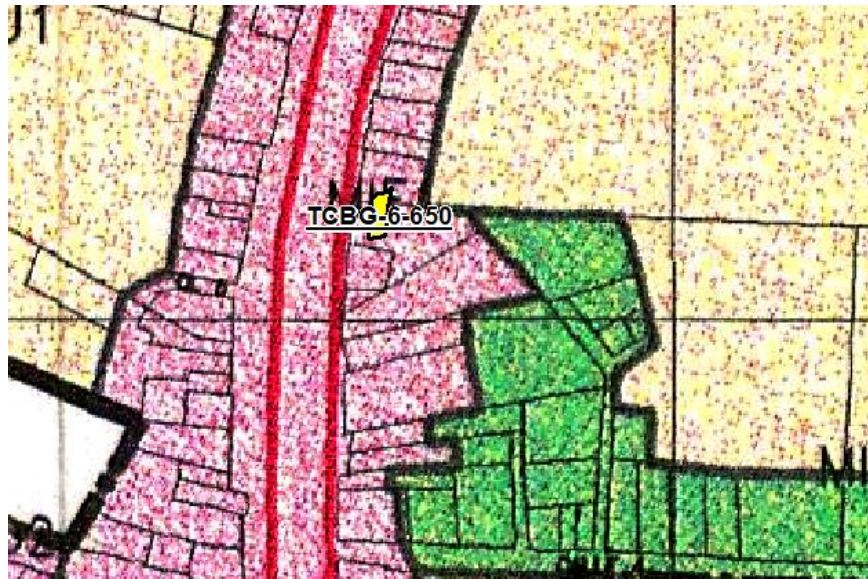
GESTIÓN DOCUMENTAL
Original: Destrucción
Digito: Wilma Rodríguez - Apoyo a Planeación
Revisó y Archivo: ING. NARLEY SANTANA - Jefe de Planeación
Copia: Archivo

Alcaldía Municipal de Silvania, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 6-04 Parque Principal,
Teléfonos +57 (1) 8684343, Email: alcaldia@silvania-cundinamarca.gov.co
Web: www.silvania-cundinamarca.gov.co



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7 13

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



Subsona de mejoramiento integral por espacio publico con normas 1

CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO: ZONIFICACION Y REGLAMENTACION DEL SUELO URBANO

ARTICULO 93: El suelo urbano constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el P.B.O.T., que cuentan con la infraestructura vial y de redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación que se definen como áreas de mejoramiento integral en el P.B.O.T.



TRATAMIENTO: ZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (M.I.)

ARTICULO 103: Sectores desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas verdes, servicios públicos y espacio público.

ÁREA DE ACTIVIDAD: ARTÍCULO 104 SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR ESPACIO PUBLICO (M.I.E.1) Aquellas áreas con un desarrollo incompleto con actividad múltiple residencial comercial localizada dentro del perímetro urbano pero necesita recuperar y reconstruir su espacio público como herramienta esencial de actividad comercial.

SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR ESPACIO PUBLICO	
Uso Principal	Residencial Comercial grupo 1 y 2.
Uso Compatible	Institucional del grupo 1 y 2 ,recreativo del grupo 1 y de servicios
Uso Restringido	Industrial del grupo 1 corresponde a industrias artesanal. Así mismo , a los usos industriales que impliquen labores de cargue y descargue deberán disponer de una solución para eventuales conflictos en las vías de urbanización u operación , en consideración a la intensidad del trafico, a la sección vial, a la frecuencia y horarios de las actividades u otros factores similares.
Uso Prohibido	Industriales 2,3 4 y demas usos

PARÁGRAFO 1: Reglamentación de la actividad principal.

1. **COMERCIO LOCAL:** Se ha denominado sector de comercio local grupo 1 a los lotes o grupos de lotes, utilizados fundamentalmente para los establecimientos dedicados a la venta de artículos de primera necesidad y al detal, generalmente aislados para las zonas comprendidas dentro del perímetro tradicional , nuevas zonas de desarrollo y demás zonas comprendidas dentro del perímetro urbano. Todo proceso de construcción que se refiera a inmuebles residencial comercial, localizados en el área urbana del municipio de Silvania. Ha de obedecer a las siguientes exigencias.
 - a. **AREAS Y FRENTES MINIMOS:** Regirán las normas establecidas para la zona de vivienda, de las cuales forma parte. Si se trata de agrupaciones o conjuntos, comerciales, no se exigirá lote mínimo. Se deberá cumplir con el proyecto aprobado por la Oficina de Planeación Municipal (O.P.M.).
 - b. **INDICE DE OCUPACION:** Se podrá ocupar hasta un ochenta (80%) por ciento de la superficie del terreno, en la primera planta o primer piso y en sesenta y cinco (65%) por ciento en el resto de pisos.
 - c. **AREA DE CONSTRUCCION:** El área para los usos comerciales exclusivamente, será de un máximo de ciento treinta y cinco (135%) por ciento del área del lote, en las áreas residenciales ya desarrolladas y que caracterizan al comercio local, se permitirá el uso comercial en los primeros pisos.



- d. ALTURAS: En el tratamiento del área residencial comercial de actividad múltiple, la máxima altura permitida es de tres (3) pisos, habitables y el primero para el desarrollo de la actividad residencial comercial sin sobre pasar los nueve metros de altura.
 - e. AISLAMIENTO: El aislamiento posterior mínimo exigido entre el área comercial y el área residencial es de tres (3) metros cuadrados como un área libre.
2. COMERCIO SECTOR: Se ha denominado sector de comercio sector grupo 2 a los lotes o grupos de lotes, utilizado, fundamentalmente para los establecimientos dedicados a la venta de artículos de primera necesidad y al detal que conforman la llamada zona de comercio local, para las zonas comprendidas dentro del perímetro tradicional, nuevas zonas de desarrollo y demás zonas comprendidas dentro del perímetro urbano. todo proceso de construcción que se refiera a inmuebles residencial comercial, localizados en el área urbana del municipio de Silvania. Ha de obedecer a las siguientes exigencias.
- a. AREAS Y FRENTE MINIMOS: El predio en un área no inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados con un frente no inferior a ocho (8) metros cuadrados.
 - b. INDICE DE OCUPACION: Para establecimientos comerciales el área permitida de ocupación máximo del setenta y cinco (75%) por ciento de la superficie del terreno pero se podrá aumentar en un veinte (20%) por ciento el área de ocupación, para usos exclusivamente comercial.
 - c. AREA DE CONSTRUCCION: Para predio con uso de residencial comercial se podrá construir el cien (100%) por ciento de la superficie del terreno. Además existirá una bonificación de un veinte (20%) por ciento del área de construcción, lotes con superficies mayor de mil (1000) metros cuadrados y veinticinco metros de frente; y del treinta por ciento (30%) para lotes de mil ochocientos (1800) metros cuadrados y frentes mayores de treinta y cinco (35) metros cuadrados
 - d. ALTURAS: En el tratamiento del área residencial comercial de actividad múltiple, la máxima altura permitida es de tres (3) pisos, habitables y el primero para el desarrollo de la actividad residencial comercial sin sobre pasar los nueve metros de altura
 - e. AISLAMIENTO: El aislamiento posterior mínimo exigido entre el área comercial y el área residencial es de tres (3) metros cuadrados como un área libre.

PARÁGRAFO 2: Se adopta esta reglamentación incluyendo la renovación del espacio público como andenes paraderos bahías y vial públicos que permita regular y controlar el uso de la actividad que se desarrolla actualmente.



6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio K 4 4 60 LT	Nombre De Barrio Subia Central
Municipio Silvania	Departamento Cundinamarca

El predio se encuentra aproximadamente a 9 Kilómetros al norte del casco urbano del municipio de Silvania, en el sector de Subía.

6.2. Área del terreno:

Área Total del terreno: 981,34 m²
 Área Requerida: 63,41 m²
 Área Remanente: 0 m²
 Área Sobrante: 917,93 m²
 Área Total Requerida: 63,41 m²

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-650.

6.3. Linderos:

Norte: En 6,75 m, con AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 1-5)
 Oriente: En 14,06 m, con INES MUÑOZ MUÑOZ (MJ 5-7)
 Sur: En 4,73 m, con GILBERTO ARCESIO GOMEZ DIAZ (MJ 7-8)
 Occidente: En 11,59 m, con AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 8-1)

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-650.

6.4 Forma del Lote

- Irregular.



6.5 Frente

- 11,59 m

Fuente: Plano TCBG-6-650.

6.6 Fondo

- 49,30 m

Fuente: Plano TCBG-6-650.

6.7 Relación frente/Fondo

- 1:4,5 aproximadamente.

6.8. Vías de acceso al predio:

Vía Bogotá-Girardot	La Vía Bogotá-Girardot es una carretera Nacional que conecta el departamento de Cundinamarca y Tolima, específicamente entre la ciudad de Bogotá y el municipio de Girardot.
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.9 Servicios Públicos:

El área requerida tiene acceso a los servicios básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

6.10 Unidades Fisiográficas:

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA	TIPO DE ÁREA	ÁREA M ²
1	Plano	Lote	SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR ESPACIO PUBLICO (M.I.E.1)	Requerida	63,41
				Remanente	0,00
ÁREA TOTAL					63,41

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-650 y plano áreas requeridas.

6.11 Áreas Construidas:

- No Presenta

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-650

6.12 Características Constructivas:

- No Presenta

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-650

6.13. Construcciones anexas:

Nº	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
1	M1: Acceso	M1: Acceso en material de relleno compactado de 0,10m de espesor.	63,41	m2	10	Bueno

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-650

6.14. Cultivos, especies:

- No Presenta

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-650



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

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

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

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).

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.






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

20

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:




Oferta	Coordenadas		Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Norma Uso del Suelo	Datos			Terreno			
	Latitud	Longitud					Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (m2)	Valor m2
1	4°28'6.05"N	74°23'2.27"O	Subia Urbano	Silvania	Urbano	M.I.E.1	310 8055545	David Rodriguez	\$ 480.000.000,00	5%	\$ 456.000.000,00	360	\$ 816.666,67
2	4°28'16.24"N	74°23'0.43"O	Subia	Silvania	Urbano	M.I.E.1	310-3171039	Hernando Pachon	\$ 70.000.000,00	10%	\$ 63.000.000,00	72	\$ 875.000,00
3	4°28'16.18"N	74°23'0.49"O	Subia	Silvania	Urbano	M.I.E.1	313-2736576	Milan Pachon	\$ 70.000.000,00	10%	\$ 63.000.000,00	72	\$ 875.000,00

Oferta	Construcción			Anexos			Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente
1	m2	360	\$ 450.000	-	0	\$ -	\$ 162.000.000,00	\$ -	Lote de 362m2 construido, cuenta en la parte del frente con un local comercial y en la parte posterior con 2 apartamentos, y espacio para 2 garajes que esta cubierto, la casa tiene 10m de frente y 39 de fondo.		En campo
2	-	0	\$ -	-	0	\$ -	\$ -	\$ -	Lote de 72n2, entrando a Subia, al lado derecho de "El Jamón" en sentido Bogotá - Girardot. Plano, cuenta con servición Públicos, sobre la vía.		En campo
3	-	0	\$ -	-	0	\$ -	\$ -	\$ -	Lote de 72n2, entrando a Subia, al lado derecho de "El Jamón" en sentido Bogotá - Girardot. Plano, cuenta con servición Públicos, sobre la vía.		En campo



8.2. Depuración del mercado:

Oferta	Coordenadas				Clasificación del Suelo	Norma Uso del Suelo	Datos				Terreno		
	Latitud	Longitud	Vereda	Municipio			Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (m2)	Valor m2
1	4°28'6.05"N	74°23'2.27"O	Subía Urbano	Silvania	Urbano	M.I.E.1	310 8055545	David Rodriguez	\$ 480.000.000,00	5%	\$ 456.000.000,00	360	\$ 816.666,67
2	4°28'16.24"N	74°23'0.43"O	Subía	Silvania	Urbano	M.I.E.1	310-3171039	Hernando Pachon	\$ 70.000.000,00	10%	\$ 63.000.000,00	72	\$ 875.000,00
3	4°28'16.18"N	74°23'0.49"O	Subía	Silvania	Urbano	M.I.E.1	313-2736576	Milan Pachon	\$ 70.000.000,00	10%	\$ 63.000.000,00	72	\$ 875.000,00

Oferta	Construcción			Anexos			Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente
1	m2	360	\$ 450.000	-	0	\$ -	\$ 162.000.000,00	\$ -	Lote de 362m2 construido, cuenta en la parte del frente con un local comercial y en la parte posterior con 2 apartamentos, y espacio para 2 garajes que esta cubierto, la casa tiene 10m de frente y 39 de fondo.		En campo
2	-	0	\$ -	-	0	\$ -	\$ -	\$ -	Lote de 72m2, entrando a Subía, al lado derecho de "El Jamón" en sentido Bogotá - Girardot. Plano, cuenta con servición Públicos, sobre la vía.		En campo
3	-	0	\$ -	-	0	\$ -	\$ -	\$ -	Lote de 72m2, entrando a Subía, al lado derecho de "El Jamón" en sentido Bogotá - Girardot. Plano, cuenta con servición Públicos, sobre la vía.		En campo

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	\$ 816.667
2	\$ 875.000
3	\$ 875.000
PROMEDIO	\$ 855.556
DESVIACIÓN ESTANDAR	33.679
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3,94%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	-1,732050808
LIMITE SUPERIOR	\$ 889.234
LIMITE INFERIOR	\$ 821.877
VALOR ADOPTADO m2	\$ 822.000

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

OFERTA 1: Lote de 360m2 construido, cuenta en la parte del frente con un local comercial y en la parte posterior con 2 apartamentos, y espacio para 2 garajes que esta cubierto, la casa tiene 10m de frente y 39 de fondo.

OFERTA 2: Lote de 72m2, entrando a Subia, al lado derecho de "El Jamón" en sentido Bogotá - Girardot. Plano, cuenta con servicios Públicos, sobre la vía.

OFERTA 3: Lote de 72m2, entrando a Subia, al lado derecho de "El Jamón" en sentido Bogotá - Girardot. Plano, cuenta con servicios Públicos, sobre la vía.

10.3. Ejercicios residuales.

- No aplica.

10.4. Servidumbres.

- No aplica.

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

- No aplica.

10.6 Otros Ejercicios y aplicaciones

- No aplica.



11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

11.1. Costos de reposición:

M1

M1: Superficie en material de relleno compactado					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Excavación manual profundidad 1 a 2m	m3	\$ 23.044	6,34	\$ 146.098,96	149
Replanteo	m2	\$ 2.633	63,41	\$ 166.958,53	149
Descapote a máquina	m3	\$ 9.825	6,34	\$ 62.290,50	149
Relleno de excavación	m3	\$ 12.071	6,34	\$ 76.530,14	149
Relleno compactado					
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 277.243	6,34	\$ 1.757.720,62	149
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$	2.209.598,75
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	34.846,22
Dato tomado de la revista Construdata N° 193					

11.2. Depreciación (fitto y corvini):

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ITEM	TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
M1	ACCESO	10	25	40%	2	29,82%	\$ 34.846,22	\$ 10.392,78	\$ 24.500,00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

- No Aplica

12.2 Valores de cultivos y/o especies

- No Aplica



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta frente sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot.
- La topografía que presenta el predio es plana con pendientes entre el 0 y el 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.
- Los datos obtenidos para la elaboración de la investigación económica fueron obtenidos y verificados el día 22 de septiembre de 2020.
- La información jurídica, de áreas y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial TCBG-6-650.
- Se adopta el límite inferior del procesamiento estadístico de la investigación de mercado debido a que el predio motivo de avalúo presenta un área superior a las ofertas de la investigación económica




14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Cundinamarca.
MUNICIPIO: Silvania.
VEREDA/BARRIO: Subía Central
DIRECCIÓN: K 4460 LT
PROPIETARIO: Inés Muñoz Muñoz

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
1	UF1	m ²	63,41	\$ 822.000,00	\$ 52.123.020,00
Total Terreno					\$ 52.123.020,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES A NEXAS					
M1	Acceso	m ²	63,41	\$ 24.500,00	\$ 1.553.545,00
Total Anexos					\$ 1.553.545,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 0,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFFECTADA					\$ 53.676.565,00

Son: Cincuenta Y Tres Millones Seiscientos Setenta Y Seis Mil Quinientos Sesenta Y Cinco 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 26

15. FOTOGRAFÍAS



Vista del Sector



Vista del Sector



Vista del Predio



M1: Acceso



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7 27

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 URBANO
TCBG-6-650

En la ciudad de Bogotá, D.C. A los veinticuatro (24) días del mes de septiembre 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 **Consortio Ruta 40**, del predio denominado **K 4 4 60 LT** en el Municipio de Silvania (Cundinamarca), elaborado y presentado por el evaluador Luis F. Sanabria Vanegas

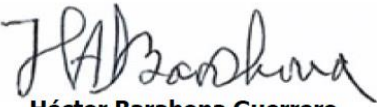
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
1	UF1	m ²	63,41	\$ 822.000,00	\$ 52.123.020,00
Total Terreno					\$ 52.123.020,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ 0,00
CONSTRUCCIONES A NEXAS					
M1	Acceso	m ²	63,41	\$ 24.500,00	\$ 1.553.545,00
Total Anexos					\$ 1.553.545,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes					
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 0,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFFECTADA					\$ 53.676.565,00


El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Cincuenta Y Tres Millones Seiscientos Setenta Y Seis Mil Quinientos Sesenta Y Cinco Pesos M.L. (\$53'676.565,00)**

Se firma en Bogotá D.C. a los a los veinticuatro (24) días del mes de septiembre 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

