

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000058871

Bogotá D.C., 15 SEP 2022

Señores:

CLAUDIA INÉS REYES GARZÓN (C.C N° 52.152.271)

NELSY ESTELA REYES GARZÓN (C.C N° 52.415.004)

FANNY DE LA TORRE DE GUTIÉRREZ (C.C N° Sin Información)

GRACIELA DE LA TORRE DE CARO (C.C N° Sin Información)

Predio denominado BELLAVISTA

Vereda Silvania (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Vereda Subia (Según Escritura Pública)

Municipio de Silvania

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000043311 del 25 de agosto de 2022. Predio TCBG-6-701

Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 25 agosto del año

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

www.via40express.com

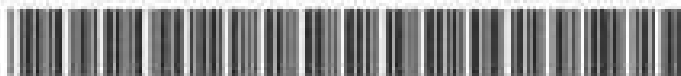


Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000058871

2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 02250000043311 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio BELLAVISTA, Vereda Silvania (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Vereda Subia (Según Escritura Pública) Municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No.25-743-00-01-00-00-0001-1219-0-00-00-0000 Matrícula Inmobiliaria No. 157-73090 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; ubicados en las siguientes abscisas: Inicial, K013+916,00 – Final: K014+000,40; localizado en la margen Izquierda del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT, unidad Funcional 6, cuyos titulares del derecho real de dominio corresponde a los señores **CLAUDIA INÉS REYES GARZÓN** identificada con cedula de ciudadanía N° 52.152.271, **NELSY ESTELA REYES GARZÓN** identificada con cedula de ciudadanía N° 52.415.004, **FANNY DE LA TORRE DE GUTIÉRREZ** (C.C N° Sin Información) y **GRACIELA DE LA TORRE DE CARO** (C.C N° Sin Información).

Que el día 25 de agosto de 2022, se envió la citación con radicado No. 202250000043321, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado 4-72, citación que fue recibida en su lugar de destino el día 30 de agosto de 2022 donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procederá a notificar mediante aviso a través del envío íntegro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de poder notificar a los señores, **CLAUDIA INÉS REYES GARZÓN** identificada con cedula de ciudadanía N° 52.152.271, **NELSY ESTELA REYES GARZÓN** identificada con cedula de ciudadanía N° 52.415.004, **FANNY DE LA TORRE DE GUTIÉRREZ** (C.C N° Sin Información) y **GRACIELA DE LA TORRE DE CARO** (C.C N° Sin Información) en consecuencia, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000058871

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

Atentamente,

DIEGO ARROYO BEPTISTE

Representante Legal Suplente

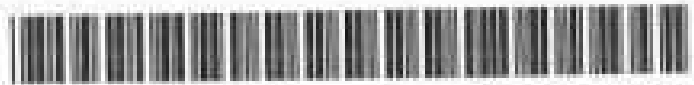
VIA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyecto: C040.

Servicio: EM

[AGENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000004311

Bogotá D.C., 25 AGO 2022

Señores:

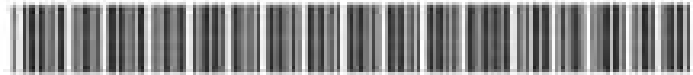
CLAUDIA INÉS REYES GARZÓN (C.C N° 52.152.271)
NELSY ESTELA REYES GARZÓN (C.C N° 52.415.004)
FANNY DE LA TORRE DE GUTIÉRREZ (C.C N° Sin Información)
GRACIELA DE LA TORRE DE CARO (C.C N° Sin Información)
Predio denominado BELLAVISTA
Vereda Silvania (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)
Vereda Subía (Según Escritura Pública)
Municipio de Silvania
Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus Cultivos y especies en ella plantadas, ubicados en las siguientes abscisas inicial: K013+916,00 - Abscisa Final: K014+000,40; localizado en la margen izquierda del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado BELLAVISTA, Vereda Silvania (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Vereda Subía (Según Escritura Pública) Municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No.25-743-00-01-00-00-0001-1219-0-00-00-0000 Matrícula Inmobiliaria No. 157-73090 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. TCBG-6-701.

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 101, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via400express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000043311

Respetados señores:

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

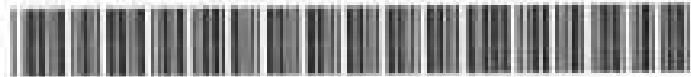
De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-** ha delegado a **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la Ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-6-701, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado BELLAVISTA, Vereda Sylvania (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Vereda Subia (Según Escritura Pública) Municipio de Sylvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-743-00-01-00-00-0001-1219-0-00-00-0000 Matrícula Inmobiliaria No. 157-73090 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **DOSCIENTOS DOCE COMA CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (212,44 M²)**, junto con sus cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ** de fecha 27 de septiembre de 2021, por la suma de: **CINCO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.882.494,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000043311

ITEM	DESCRIPCION	UNID.	AREA AVALUADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
Unidad Fotográfica 1	Área Requerida	m ²	212,44	\$ 25,818,00	\$ 5.484.775,92
					\$ 5.484.776,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					
					\$ -
ANEXOS					
No posee construcciones anexas					
					\$ -
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes			Valor Global	\$ 397.718,00
					\$ 397.718,00
TOTAL VALOR DE LA BIEN DERECHO AVALUADA					\$ 5.882.494,00

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual los propietarios tendrán un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3212731031-3104519272 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y edi@consorcioruta40.com.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000043311

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

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

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

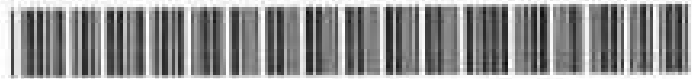
En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, **CONSTITUYÉNDOSE EN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

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

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° del artículo 61 de la ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará

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. 202250000043311

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

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-271, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ** de fecha **27 de septiembre de 2021**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

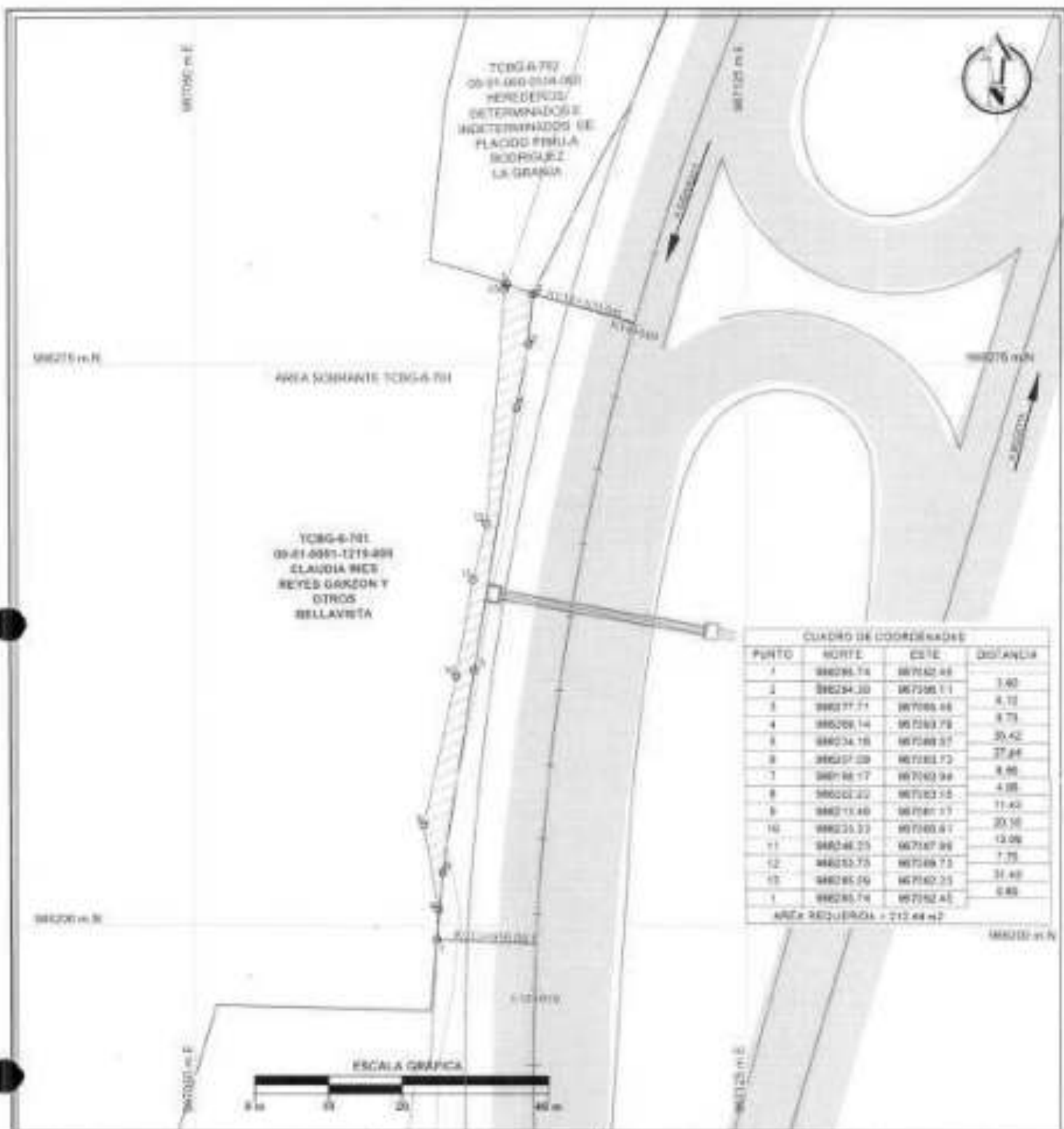
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**

Atento: Carga de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación de Ino del Suelo expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Sibaté.

Proyecto: 0240

Revista: 01

[DIRECCIÓN CONTRACTUAL] SANDRA REGRETTE |



PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	98026.74	96762.66	
2	98024.30	96756.11	7.60
3	98027.77	96766.66	8.73
4	98026.14	96763.78	6.73
5	98034.16	96766.37	30.42
6	98027.09	96763.73	27.66
7	98036.17	96763.94	8.96
8	98022.22	96763.15	4.06
9	98033.46	96766.17	11.43
10	98023.33	96766.61	20.36
11	98046.05	96767.86	13.06
12	98033.73	96766.73	7.73
13	98036.06	96763.23	31.40
14	98026.74	96762.66	0.00

AREA REQUERIDA = 212.44 M2


AMPLIACION TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		DISEÑO: ANA FERRER MONTAÑAN REVISIÓN: ANDRÉS GARCÍA RIVERA DAZO	CONVENCIONES	
		BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRO AMPLIACION LLENO AMPLIACION CORTO EJE DE CALZADA PROYECTADA BORDE CALZADA PROYECTADA MARCHA SENSADA VIALIZACION	AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA CONSTRUCCIONES EXISTENTES AREA REMANENTE LINEAS PUNTO SENSADA CALZADA EXISTENTE COMA DE PROTECCION SERVIDUMBRE	
ELABORADO: MELISSA BARRERA BARRERA DISEÑO: MELISSA BARRERA BARRERA		PROYECTO: CLAUDIA INES REYES GARZON Y OTROS		UNIDAD LANCEADA: E
CUADRO DE AREAS (M2)		FECHA DEL DISEÑO: 12/05/2021	No. CANTON: 207403001000000121600080000	
AREA REQUERIDA: 212.44 M2	AREA TOTAL: 85.000 M2	AREA COMA: 0.00 M2	AREA SENSADA: 94.767 66 M2	AREA REMANENTE: 0.00 M2
ESCALA: 1:750		UNIDAD LANCEADA: 1 De 1		No. CANTON: TCBG-6-701



**Avalúo Comercial Corporativo
Suburbano.
Lote.
Ficha Predial TCBG-6-701.**

**Septiembre de
2021**

Consortio Ruta 40
Predio: Bellavista.
Vereda: Subia.
Municipio: Silvania.
Departamento: Cundinamarca.

*Aprobado
16-10-2021

A 14 80181919*



PBX. 535 4102 ■ CRA. 43A No. 0405 ■
www.fonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avalos.net
NT. 900.116.2337

CAPÍTULOS

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

POB. 835 4102 ■ CRA. 40A No. 84-05 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avalos.net

NT. 900.116.233-7

5

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. Abscisa 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 SUMINISTRADOS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Folio de Matrícula
 - 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. Línderos
 - 6.4. Vías de Acceso al predio
 - 6.5. Servicios Públicos
 - 6.6. Unidades Fisiográficas



CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 805 4102 ■ CPA. 49A N.º 84-35 ■
www.bnjccolombianedepropiedadreal.com
www.avales.net
 NIT. 900.116.233-7

- 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 DEL VALOR DEL 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 nacimientos)
 - 10.6. Otros Ejercicios y aplicaciones

- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (físico y funcional)

- 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. Liquidación de Daño Emergente y Lucro Cesante
 - 16.2. Cuadro Resumen Daño Emergente y Lucro Cesante



PRX. 035 4102 ☐ CRA 45A N.º 34-35 ☐
www.fonjccolombianadepropiedad rural.com
www.avales.net
NIT. 900.116.233-7

1. INFORMACIÓN GENERAL.

- 1.1. Solicitud:** El presente informe de avalúo, se realiza atendiendo el objeto del contrato N° 68DF2C7748-62-2017, suscrito entre el Consorcio Ruta 40 y la Unión Temporal Lonja Colombia de la Propiedad Raíz Tercer Carril Bogotá Grandot 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 avalúos comerciales corporativos del proyecto de ampliación al tercer carril de la doble calzada Bogotá - Grandot.
- 1.2. Tipo de inmueble:** Lote.
- 1.3. Tipo de avalúo:** Suburbano Comercial Corporativo.
- 1.4. Marco Jurídico:**
- Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones).
 - Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones).
 - Ley 1682 de 2013 (Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias).
 - Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del 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



POX 626 4102 ■ CRA 49A No. 84-22 ■
www.lonjacobombianadepropiedadroiz.com
www.avales.net 5
 NT. 900-116-233-7

en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1602 de 2013).

- Resolución IGAC 316 de 2015 (Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 838 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 1602 de 2013)
- Y demás reglamentación concordante.

1.5. Departamento: Cundinamarca.

1.6. Municipio: Siveria.

1.7. Vereda o Corregimiento: Subia.

1.8. Dirección del predio: BELLAVISTA.

1.9. Abscisado de área requerida:

Abscisa Inicial:	K013+916,00 Km
Abscisa Final:	K014+000,40 Km
Margen:	izquierda.
Longitud efectiva:	84,40 m

1.10. Uso actual del inmueble: Agrícola.

1.11. Uso por norma: Subzona de Desarrollo D.U.4.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALÚOS

P.O. 635 4102 ■ CRA 43A No. 2435 ■

www.lonjaco.com www.avales.net

NT. 900.116.293-7

1.12. Información Catastral:

Departamento:	25 - CUNDINAMARCA
Municipio:	743 - SILVANIA
Código Predial Nuevo:	257430001000000011219000000000
Código Predial Anterior:	25743000100011219000
Matrícula:	157-73090
Destino Económico:	Agropecuaria
Dirección:	Bellavista
Área de Terreno:	8 Ha 4661 m2
Área Construida:	136,00 m2
Avalúo Catastral (vigencia 2021):	\$ 2.846.555.392

Fuente: Certificado Catastral emitido por la Agencia Catastral De Cundinamarca con fecha 08/06/2021.

1.13. Fecha de la visita al predio: 16 de septiembre de 2021.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 27 de septiembre de 2021.



PBX: 605 4102 ■ CVA - ISA No. 9435 ■
www.unjacobombianedepropiedaderaiz.com
www.avalos.net 7
NIT. 900116233-7

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado de Tradición y Libertad:

- N° 157-73090, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 1 de junio de 2021.

B. Escritura Pública:

- Sentencia S/N con fecha 14 de octubre de 2011 del juzgado 20 de familia de Bogotá.
- Sentencia S/N con fecha 13 de diciembre de 2012 del juzgado 20 de familia de Bogotá.
- Escritura Pública N° 1147 con fecha 22 de mayo de 2013 de la Notaría Setenta y Siete de Bogotá D.C.
- Escritura Pública N° 2265 con fecha 10 de agosto de 2015 de la Notaría Quinta de Bogotá D.C.

C. Certificado Catastral:

- N° b06ef8a87-44c9-4710-bc25-cd9af06c2cc2 para el Predio BELLAVISTA expedido por la Agencia Catastral De Cundinamarca fecha 8 de junio de 2021.

D. Certificado de Norma de Uso del Suelo:

- Certificado uso de suelo No CAMS-OPM-CUS-0194 del predio BELLAVISTA firmado por el ingeniero Narley Javier Santana Guerra, Jefe de Planeación del Municipio de Sivania (Cundinamarca).

E. Estudio de Títulos:

- Estudio de Títulos para el predio BELLAVISTA firmado por el abogado Juan Camilo Sarmiento Canamejor con número de tarjeta profesional 315702 del CSJ de fecha 13 de agosto de 2021.

F. Ficha Predial:

- TCBG-6-701.

G. Planos Topográficos y/o Arquitectónicos:

- PP-TCBG-6-701.dwg

H. Otros Documentos:

- Registro Fotográfico de apoyo RF-TCBG-6-701.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

FIC 635 4102 ■ CRA 40A No. 9435 ■
www.lanjacolombiana.depropiedadraiz.com
www.avalos.net ■

NT. 900.118.233-7

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Claudia Ines Reyes Garzon Y Otros.

3.2. Título de adquisición:

- Adjudicación en sucesión, Sentencia S/N con fecha 14 de octubre de 2011 del juzgado 20 de familia de Bogotá.
- Aclaración Sentencia del 14-10-2011, Sentencia S/N con fecha 13 de diciembre de 2012 del juzgado 20 de familia de Bogotá.
- Compraventa derechos de cuota, Escritura Pública N° 1147 con fecha 22 de mayo de 2013 de la Notaría Setenta y Siete de Bogotá D.C.
- Compraventa derechos de cuota, Escritura Pública N° 2265 con fecha 10 de agosto de 2015 de la Notaría Quinta de Bogotá D.C.

3.3. Matrícula inmobiliaria:

- N° 157-73090, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 1 de junio de 2021.

3.4. Observaciones jurídicas:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-73090, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que NO presenta gravámenes, medidas cautelares o limitaciones al dominio, tales como hipotecas, servidumbres, entre otros.

Fuente: - Certificado de Tradición y Libertad - N° 157-73090, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 1 de junio de 2021, y Acaso al Estudio de Títulos para el predio BELLAVISTA firmado por el abogado Juan Carlos Sarmiento Casareto con número de tarjeta profesional 315702 del C.S.J de fecha 13 de agosto de 2021.



POB. 635-4102 ■ CVA 49A No. 94-30 ■
www.ajncolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net 9
NIT. 900.116.233-7

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Mapa Del Sector
 Organización Catastral
 Municipio Silvania
 Vereda Subla

Leyenda
 TCBG-6-701

Nomenclatura del Predio	BELLAVISTA	Nombre De Vereda	Subla
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 Subla 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/usuarios/politica/municipio-a-especifico/0406/>



POB. 635 4102 ■ CRA 45A No. 94-05 ■
www.lonjascolombianadepropiedad rural.com
www.ivaldes.net 10
 NIT. 900.116.233-7

4.1. Delimitación del sector:

La vereda Subía limita por el norte con la vereda San Raimundo del Municipio de Granada, 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 Viotá.

Fuente: Mapa de las veredas del Departamento de Cundinamarca.

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.

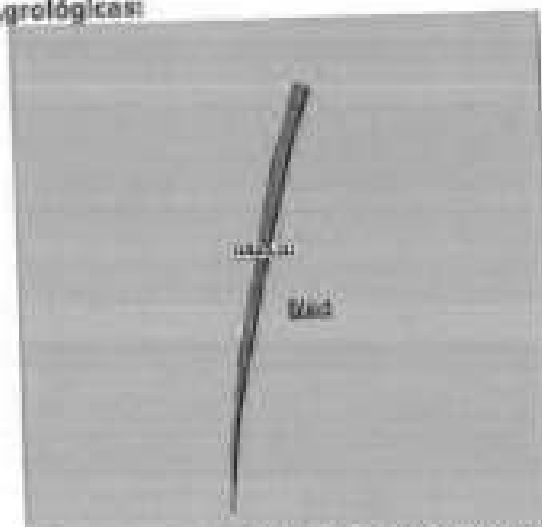
4.3. Topografía: Presenta una Topografía Ondulada con pendientes entre 8% - 25%.

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://datos.ifem.gov.co/series/AtlasClimatologicos.html> y <http://www.dharrm-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 - <http://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 MLId, propias de los relieves de lomas, cuevas, 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 orcharo 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 (solifluación). En las zonas que existen procesos remoriantes 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.

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

4.6. Servicios públicos: El sector cuenta con los servicios públicos domiciliarios de acueducto veredal y energía eléctrica, prestados por las empresas de servicios públicos del municipio de Sivanía.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

POB. 635 4107 ■ CRA 43A N.º 04-35 ■

www.unicolombianadepropiedadraiz.com

www.ivaldes.net

12

NT. 900.116.283-7

4.7. Servicios comunales: Dada su cercanía al casco urbano del municipio, está abastecido los servicios comunales de la zona, los cuales son: Alcaldía de Silvania, Hospital Mario Gallán Yanguas, Parroquia De La Virgen Del Carmen, Parque Principal Silvania, IPUC Silvania Cundinamarca, 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.



PSX 635 4102 ■ CHA 43A Hlx 94-35 ■
www.fonjacobombianadepropiedadraiz.com
www.anav.net 13
 NIT. 900.116.293-7

6

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el certificado de uso del suelo del predio BELLAVISTA firmado por el Ingeniero Narley Javier Santana Guerra, jefe de planeación del municipio de Sivanía (Cundinamarca), el predio identificado con ficha predial N° TCRG-6-701, presenta los siguientes usos:



**JUNTOS
POR
SIVANIA**
 PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código Catastral: 010
 Parcela: 1
 Folio: 1 de 1

CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO

EL JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SIVANIA-CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que en virtud de haberse verificado que el predio identificado con ficha predial N° TCRG-6-701, se encuentra en la zona urbana de Sivanía y dentro del territorio urbanístico de la localidad de San José de Sivanía, se tiene:

ZONA DE RESERVA DE USO: En este sentido se ha verificado en el plano de zonificación que el predio se encuentra en una zona de reserva y según lo establecido en el artículo 47 del Decreto 1421 de 2000, se tiene:

1. **RESERVA:** Zona que se reserva para el uso de vivienda unifamiliar.
2. **RESERVA DE USO:** Zona que se reserva para el uso de vivienda unifamiliar.
3. **RESERVA DE USO:** Zona que se reserva para el uso de vivienda unifamiliar.
4. **RESERVA DE USO:** Zona que se reserva para el uso de vivienda unifamiliar.

REQUISITOS: Para obtener la aprobación de un proyecto urbanístico dentro de esta zona se requiere:

1. **PROYECTO DE PLANEO:** Debe ser elaborado y aprobado por el municipio.
2. **PROYECTO DE DISEÑO:** Debe ser elaborado y aprobado por el municipio.
3. **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN:** Debe ser elaborado y aprobado por el municipio.
4. **PROYECTO DE USO:** Debe ser elaborado y aprobado por el municipio.
5. **PROYECTO DE CONTROL:** Debe ser elaborado y aprobado por el municipio.

NOTA: ESTANCIA Y/O TRANSFERENCIA DE USO DE SUELO DEBEN SER HECHAS EN EL PLAZO DE LA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE PLANEO.

 Jefe de Planeación Municipal



PBX. 625-4102 ■ CRA. 48A No. 04-36 ■
www.asociacioncolombianadepropiedadraiz.com
www.anav.net ■
 NIT. 900.116.233-7



JUNTOS POR SILVANIA
PLANEACIÓN MUNICIPAL

Edición
2008-09-01
Hoja No. 1
Página 1 de 1

TABLA	
1	257410010000001100100000000
2	257410000000000110000000000
3	257410000000000110000000000
4	257410001000000000100000000
5	257410001000000000100000000
6	257410001000000000100000000
7	257410001000000000100000000
8	257410001000000000100000000
9	257410001000000000100000000
10	257410001000000000100000000
11	257410001000000000100000000
12	257410001000000000100000000
13	257410001000000000100000000
14	257410001000000000100000000
15	257410001000000000100000000
16	257410001000000000100000000
17	257410001000000000100000000
18	257410001000000000100000000
19	257410001000000000100000000
20	257410001000000000100000000
21	257410001000000000100000000
22	257410001000000000100000000
23	257410001000000000100000000
24	257410001000000000100000000
25	257410001000000000100000000
26	257410001000000000100000000
27	257410001000000000100000000
28	257410001000000000100000000
29	257410001000000000100000000
30	257410001000000000100000000
31	257410001000000000100000000
32	257410001000000000100000000
33	257410001000000000100000000
34	257410001000000000100000000
35	257410001000000000100000000
36	257410001000000000100000000
37	257410001000000000100000000
38	257410001000000000100000000
39	257410001000000000100000000
40	257410001000000000100000000
41	257410001000000000100000000
42	257410001000000000100000000
43	257410001000000000100000000
44	257410001000000000100000000
45	257410001000000000100000000
46	257410001000000000100000000
47	257410001000000000100000000
48	257410001000000000100000000
49	257410001000000000100000000
50	257410001000000000100000000
51	257410001000000000100000000
52	257410001000000000100000000
53	257410001000000000100000000
54	257410001000000000100000000
55	257410001000000000100000000
56	257410001000000000100000000
57	257410001000000000100000000
58	257410001000000000100000000
59	257410001000000000100000000
60	257410001000000000100000000
61	257410001000000000100000000
62	257410001000000000100000000
63	257410001000000000100000000
64	257410001000000000100000000
65	257410001000000000100000000
66	257410001000000000100000000
67	257410001000000000100000000
68	257410001000000000100000000
69	257410001000000000100000000
70	257410001000000000100000000
71	257410001000000000100000000
72	257410001000000000100000000
73	257410001000000000100000000
74	257410001000000000100000000
75	257410001000000000100000000
76	257410001000000000100000000
77	257410001000000000100000000
78	257410001000000000100000000
79	257410001000000000100000000
80	257410001000000000100000000
81	257410001000000000100000000
82	257410001000000000100000000
83	257410001000000000100000000
84	257410001000000000100000000
85	257410001000000000100000000
86	257410001000000000100000000
87	257410001000000000100000000
88	257410001000000000100000000
89	257410001000000000100000000
90	257410001000000000100000000
91	257410001000000000100000000
92	257410001000000000100000000
93	257410001000000000100000000
94	257410001000000000100000000
95	257410001000000000100000000
96	257410001000000000100000000
97	257410001000000000100000000
98	257410001000000000100000000
99	257410001000000000100000000
100	257410001000000000100000000

El presente documento es una copia impresa de un archivo digitalizado. No se garantiza la exactitud de los datos.

Este documento es una copia impresa de un archivo digitalizado. No se garantiza la exactitud de los datos.



BOGOTÁ
FBC 535 4102 ■ CRA 49A No. 94-35 ■
www.lonjacobianadepropiedadraz.com
www.avalos.net 15
NT. 800.116.233-7

Handwritten mark



JUNTOS POR SILVANIA
PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código Catastral
Folio 1
Hoja 1 de 1

BU 4		
317	25743009000000110000000000	1/1
318	25743009000000110000000000	1/1
319	25743009000000110000000000	1/1
320	25743009000000110000000000	1/1
321	25743009000000110000000000	1/1
322	25743009000000110000000000	1/1
323	25743009000000110000000000	1/1
324	25743009000000110000000000	1/1
325	25743009000000110000000000	1/1
326	25743009000000110000000000	1/1
327	25743009000000110000000000	1/1
328	25743009000000110000000000	1/1
329	25743009000000110000000000	1/1
330	25743009000000110000000000	1/1
331	25743009000000110000000000	1/1
332	25743009000000110000000000	1/1
333	25743009000000110000000000	1/1
334	25743009000000110000000000	1/1
335	25743009000000110000000000	1/1
336	25743009000000110000000000	1/1
337	25743009000000110000000000	1/1
338	25743009000000110000000000	1/1
339	25743009000000110000000000	1/1
340	25743009000000110000000000	1/1
341	25743009000000110000000000	1/1
342	25743009000000110000000000	1/1
343	25743009000000110000000000	1/1
344	25743009000000110000000000	1/1
345	25743009000000110000000000	1/1
346	25743009000000110000000000	1/1
347	25743009000000110000000000	1/1
348	25743009000000110000000000	1/1
349	25743009000000110000000000	1/1
350	25743009000000110000000000	1/1

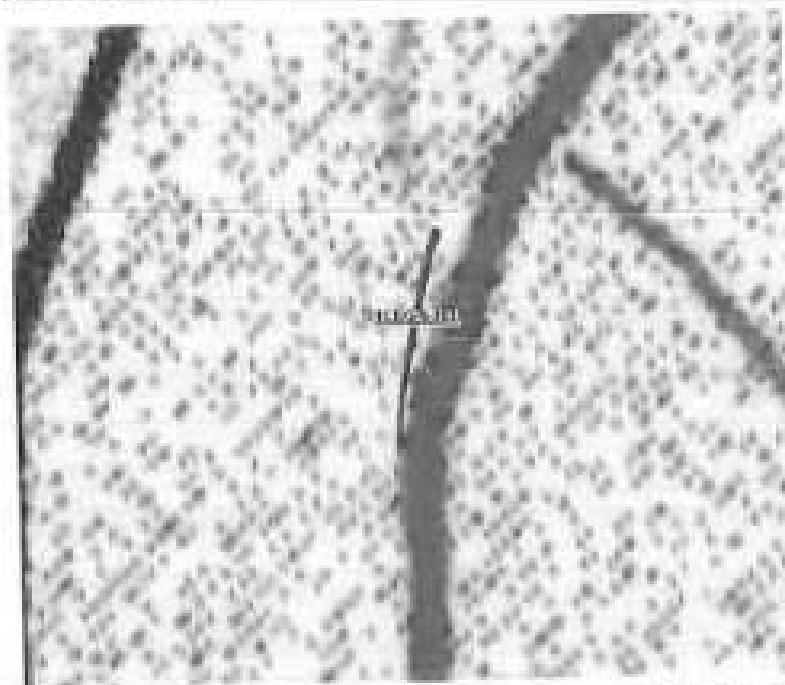
[Firma manuscrita]
ING. HARLEY JAVIER SANTANA GUERRA
[Cargo]

IVIVILES S.B.S. INSTITUTO VIVIENDAS
CALLE 100 No. 100-100 Bogotá, D.C.
Tel: (57) 310 4500000 Fax: (57) 310 4500000
www.iviviles.net



PEX 635 4109 ■ CPA 49A No. 9436 ■
www.linjacolombiansedeinmuebles.com
www.iviviles.net 16
NIT. 900.116.233-7

Sin embargo, teniendo en cuenta el numeral 3 del artículo 6º 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 Sivenia, 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 2009 por el cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Sivenia, el predio presenta la siguiente norma de uso del suelo:



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

6.3. Linderos:

- Norte: En 3,90 m, con HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE PLACIDO PINILLA RODRIGUEZ (MJ 1-2)
 Sur: En 0,00 m, con CLAUDIA INES REYES GARZON Y OTROS - LINDERO PUNTUAL (MJ 7)
 Oriente: En 87,26 m, Con VIA BOGOTA - GIRARDOT (MJ 2-7)
 Occidente: En 88,81 m, Con CLAUDIA INES REYES GARZON Y OTROS (MJ 7-1)

Fuente: Ficha Predal TCBG-6-701.

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 cuenta con servicios públicos de energía eléctrica y acueducto veredal, prestados por las diferentes empresas de servicios presentes en el municipio.

6.6 Unidades Fisigráficas:

UNIDAD FISIGRÁFICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA	TIPO DE ÁREA	ÁREA M ²
1	0%-25%	Agrícola	Subzona de Desarrollo (D.U.4)	Requerida	212,44
				Remanente	0,00
ÁREA TOTAL:					212,44

Fuente: Ficha Predal TCBG-6-701.

6.7 Áreas Construidas:

- No Presenta.

Fuente: Ficha Predal TCBG-6-701.

6.8 Características Constructivas:

- No Presenta.

Fuente: Ficha Predal TCBG-6-701.

6.10. Cultivos, especies:

Cultivo Y/O Especie	Cantidad	Und	Estado Fitosanitario.
YARUMO (D=0,20-0,40)	10	UN	Buena
PASTO NATURAL	212,44	M2	Buena
GUAMO CHURIMO (D=0,20-0,40)	3	UN	Buena

Fuente: Ficha Predal TCBG-6-701.


 CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Pbx. 835 4102 ■ CPA 49A No. 8438 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraz.com
www.avales.net 20

NIT. 900.116.233-7

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:

Mapa Del Sector
 Departamento Cundinamarca
 Municipio Silvania
 Vereda Subia

Leyenda
 # TCDG-6-701



Nomenclatura del Predio <p style="text-align: center;">BELLAVISTA</p>	Nombre De Vereda <p style="text-align: center;">Subia</p>
Municipio <p style="text-align: center;">Silvania</p>	Departamento <p style="text-align: center;">Cundinamarca</p>

El predio se encuentra aproximadamente a 9 Kilómetros al norte del casco urbano del municipio de Silvania, en la vereda Subia, a 200 mts del retorno a Bogotá.

6.2. Área del terreno:

Área Total del terreno:	85000,00 m ²
Área Requerida:	212,44 m ²
Área Remanente:	0 m ²
Área Sobrante:	84787,56 m ²
Área Total Requerida:	212,44 m ²

Fuente: Ficha Predial TCDG-6-701.

40

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 670 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 670 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos aplicando la respectiva depreciación.

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

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

$$Vc = (Ct - D) + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial
 Ct = Costo total de la construcción
 D = Depreciación
 Vt = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Ureal, 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



PEL 635 4102 ■ CRA 45A No. 94-05 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net 21
 NT. 900.116.233-7

Estadísticas).

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

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

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



PSX. 635 4102 ■ CNA. 43A No. 9435 ■
www.lonjacobombianadepropiedadraiz.com
www.avalues.net 22
NT. 900.116.233-7

B.2. Depuración Mercado:

Orden	Nombre	Identificación	Valor	Fecha	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
1	AVALES	AVALES	1000000000	2010	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
2	AVALES	AVALES	1000000000	2010	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
3	AVALES	AVALES	1000000000	2010	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
4	AVALES	AVALES	1000000000	2010	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000

Orden	Nombre	Identificación	Valor	Fecha	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
1	AVALES	AVALES	1000000000	2010	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
2	AVALES	AVALES	1000000000	2010	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
3	AVALES	AVALES	1000000000	2010	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000
4	AVALES	AVALES	1000000000	2010	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000	1000000000



Pbx. 635 4102 ■ CRA. 40A No. 94-86 ■
www.lonjacobolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net 24
 Nit. 900.116.233-7



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).

ENCUESTAS	VALOR ESTIMADO
1	\$ 630.000.000
2	\$ 630.000.000
3	\$ 633.333.333
4	\$ 570.000.000
PROMEDIO	\$ 615.833.333
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	30.595.933
CORCIENTE DE VARIACIÓN	4,97%
CORCIENTE DE ASIMETRÍA	-1,983998172
LÍMITE SUPERIOR	\$ 646.429.266
LÍMITE INFERIOR	\$ 585.237.400
VALOR ADOPTADO H _a	\$ 615.000.000
VALOR ADOPTADO m ₂	\$ 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 Sibania, 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 sibania, azafrañal, cuenta con papeles al día, cerca a carretera principal, tiene acceso a servicios públicos.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

REG. 635 4102 ■ CRA. 40A No. 0439 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

25

NIT. 900.116.233-7

φ

10.3. Ejercicios residuales.

EJERCICIO PARA LOTEO	
$V.T.B = \frac{\%AU (Y_{0n} - C_u)}{1 + g}$	
APLICACIÓN DE LA FORMULA	
% ocupación (AREA UTIL VENDIBLE)	0,979
Valor terreno urbanizado m ²	\$ 61.500
Costos de urbanismo	\$ 32.200
Ganancia	5%
FORMULA	
$Y_{0n} / 1 + g$	\$ 58.571
$(Y_{0n} / 1 + g) - C_u$	\$ 26.371
V.T.B.m ²	\$ 25.818
<p>Nota (1): El valor de terreno urbanizado fue tomado de la investigación de mercado adjunta, tomando como base fuerón predios ya desarrollados urbanos en sitio y cuyos valores aprobados mediante comité fueran 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.</p> <p>Nota (2): el Índice de Ocupación fue tomado del artículo 77 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Sistema adoptado mediante el acuerdo 022 de 2.000.</p> <p>Nota (3): Los costos de urbanismo son basados en un respectivo presupuesto de obra tomando características para Desarrollo pequeños y medianos con pendiente plana, tomando en cuenta solo el alcantarillado.</p> <p>Nota (4): El porcentaje de ganancia fue discutido y aprobado en el comité de valores realizado por la Junta Colombiana de la Propiedad Raíz, se tiene en cuenta que es zona suburbana.</p>	

10.4. Servidumbres.

- No aplica.

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

- No aplica.


**CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTOPROTECTORA DE AVILADORES**

PBX. 835 4102 ■ CRA-48A N.º 94-35 ■

www.juntycolombianadepropiedadraiz.com
www.aviles.net 25

NIT. 900.116.233-7

10.6 Otros Ejercicios y aplicaciones

DESCRIPCIÓN DE MATERIALES	CANTIDAD	UNID.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL	IMPORTE
Reparación					
PROYECTO DE REPARACIÓN DE LA CALLE 123					
Reparación de pavimento	Valor Unit.	Unid.	Valor Unit.	Valor Total	ImpORTE
Corte Abertura de Pdm H=2, SPM 5 Hilo	24.144,00	m	405,00	9.657.600,00	200
Localización-Trazo y Repintes	3.721,00	m.2	10000,00	37.210.000,00	200
Repintes General	2.043,00	m.2	10000,00	20.430.000,00	200
				\$ 75.287.600,00	
Reparación de tuberías					
Reparación de tuberías	Valor Unit.	Unid.	Valor Unit.	Valor Total	ImpORTE
Descapote	6.223,00	m2	646,53	4.015.002,19	207
Excavación Mecánica	34.117,00	m3	646,53	22.135.606,01	207
Tubería PVC Unión Mecánica 4" RDE 24	32.765,00	m.1	646,53	21.391.385,57	201
Tee Unión Mecánica PVC 4"	68.284,00	Und.	2,00	136.568,00	201
Codo 90° PVC Unión Mecánica 4"	119.058,00	Und.	9,00	1.078.952,00	201
Collar De Derivación PVC Unión NYCA 4"x1/2"	26.131,00	Und.	3,00	78.393,00	201
Belfos T ipo 2 Base Granular B-200	19.243,00	m.3	680,96	13.105.675,20	102
				\$ 61.042.113,97	
Reparación de tuberías de agua					
Reparación de tuberías	Valor Unit.	Unid.	Valor Unit.	Valor Total	ImpORTE
Localización-Trazo y Repintes	3.721,00	m.2	475,57	1.765.948,37	200
Descapote	6.223,00	m2	11,11	69.137,53	207
Excavación Mecánica	34.117,00	m.3	16,68	569.071,56	207
Poste Concreto 12H 1050Kg	1.327.917,00	Und.	10,00	13.279.170,00	200
Alimentación de Circuitos Secundarios					
Transformador CS 400	20.349.250,00	Und.	1,00	20.349.250,00	175
Acero C/CU104 H16SAW Gp1-1/2" EMT	119.164,00	m.1	575,95	68.633.697,44	176
Grupo De Medida AE 319	7.505.975,00	Und.	1,00	7.505.975,00	177
				\$ 112.393.273,00	
				\$ 249.621.507,07	
				\$ 29.054.630,54	
				\$ 12.481.090,30	
				\$ 29.954.610,54	
				\$ 322.012.364,34	
				\$ 322.012.364,34	
				\$ 32.301,34	
				\$ 32.300,00	

Nota (1): Costos calculados con base a la revista constructora No. 179 del 2011

Nota (2): Se retiraron los distintos collares técnicos y jurídicos, hasta el chequeo de los formularios de la Resolución No. 620 del 23 de Septiembre del 2008, Artículo 15

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



BOGOTÁ, D.C. - BOGOTÁ, D.C.
 BOGOTÁ, D.C. - BOGOTÁ, D.C.
 BOGOTÁ, D.C. - BOGOTÁ, D.C.
 BOGOTÁ, D.C. - BOGOTÁ, D.C.
 BOGOTÁ, D.C. - BOGOTÁ, D.C.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

11.1. Costos de reposición:

- No aplica.

11.2. Depreciación (fitto y corvini):

- No aplica.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

ESPECIE	M2
PASTO NATURAL	245,00

ESPECIE	DIAMETRO			
	(0,10- 0,20 m)	(0,21-0,40m)	(0,41-0,60m)	(> 0,61 m)
YARUMO (D=0,20-0,40)	\$ 3.324	\$ 26.590	\$ 110.792	\$ 289.537
GUAMO CHURIMO (D=0,20-0,40)	\$ 3.324	\$ 26.590	\$ 110.792	\$ 289.537

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCIÓN	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
YARUMO (D=0,20-0,40)	10,00	un	\$ 26.590,00	\$ 265.900,00
PASTO NATURAL	212,44	m2	\$ 245,00	\$ 52.047,80
GUAMO CHURIMO (D=0,20-0,40)	3,00	un	\$ 26.590,00	\$ 79.770,00
VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 397.717,80
VALOR TOTAL ADOPTADO CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 397.718,00

16

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta frente sobre la vía doble cabzada Bogotá - Girardot.
- La topografía que presenta el terreno del predio, oscila entre el 8% a 25%.
- La capacidad del suelo y su clase agrológica IV, pendiente ondulada.
- La información jurídica, de áreas y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial TCBG-6-701.
- El predio se encuentra distanciado del casco urbano del municipio de Silvania a aproximadamente 9 Km.
- Los datos obtenidos para la elaboración de la investigación económica fueron obtenidos y verificados el día 16 de septiembre de 2021.
- 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 2008 del IGAC y tomando los parámetros del artículo 77 del decreto 022 de 2000 por el cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial de Silvania.



TEL. 635 4102 ■ OFI. 43A No. 94-35 ■
www.unioncolombianadepropiedadraiz.com
www.aveles.net 29
NIT. 900.116.233-7

15. FOTOGRAFÍAS



Vista del Sector y Del Predio



Vista del Sector



Vista Del predio



Elementos Permanentes

4

16. Información Anexa.

- **16.1 Cálculo de Indemnización por Daño Emergente y Lucro Cesante.**
- El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

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. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	NINGUNA
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	NINGUNA

14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Cundinamarca
MUNICIPIO: Sibatá
VEREDA: Sibatá
DIRECCIÓN: BELLAVISTA
PROPIETARIO: Guisá Ines Reyes Garzon Y Otros

ITEM	DESCRIPCIÓN	LAD	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
Unidad Fotográfica 1	Área Requerida	m ²	212,44	\$ 25.818,00	\$ 5.484.775,92
Total Terreno					\$ 5.484.775,92
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
ANEXOS					
No posee construcciones anexas					\$ -
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes		Valor Global		\$ 397.718,00
Total Cultivos y/o Elementos permanentes					\$ 397.718,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 5.882.493,92

Son: Cinco Millones Ochocientos Ochenta Y Dos Mil Cuatrocientos Noventa Y Cuatro Pesos M.L.

Luis E. Sanabria Yaneas
 Avaluador
 R.A.A. N° 07AL-1632435523
 Miembro Unión Colombiana R° 638

Aprobado



PBX. 625 4102 ■ CMA 434 No. 04-05 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net 30
 NT. 900.116.293-7

**ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
 AVALÚO COMERCIAL RURAL
 TCBG-6-701**

En la ciudad de Bogotá, D.C. a los veintisiete (27) días del mes de septiembre de 2021, se reunieron en las oficinas de la **Unión Temporal Lonja Colombiana 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 **BELLAVISTA** en el Municipio de Sivania (Cundinamarca), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas.

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID.	ÁREA AVALUADA	VALOR UNITARIO	VALOR GLOBAL
TERRENO					
Unidad Fisicográfica 1	Área Requerida	m ²	212,44	\$ 25.618,00	\$ 5.484.776,92
TOTAL TERCER CARRIL					\$ 5.484.776,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					
TOTAL CONSTRUCCIONES					\$ -
ANEXOS					
No posee construcciones anexas					
TOTAL ANEXOS					\$ -
CLAVES Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes	Elementos permanentes			Valor Global	\$ 307.718,00
TOTAL CLAVES Y/O Elementos permanentes					\$ 307.718,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 5.792.494,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité Técnico es de: **Cinco Millones Ochocientos Ochenta Y Dos Mil Cuatrocientos Noventa Y Cuatro Pesos M.L.**
 Se firma en Bogotá D.C. a los a los veinta (27) días del mes de septiembre de 2021.

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

Luis F. Sanabria Vanegas
 Evaluador
 R.L.A. N° AVAL-2032435523
 Miembro Lonja Colombiana N° 038

Héctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos
 R.L.A. N° AVAL-19163731
 Miembro Lonja Colombiana N° 001

Tullio Hernán Rodríguez Moreno
 Comité Técnico
 R.L.A. N° AVAL-20057492

Aprobado