



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000058931

Bogotá D.C., 19 SEP 2022

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR PLACIDO PINILLA RODRÍGUEZ (Identificado en vida C.C N°2.938.260)

Predio denominado LA GRANJA

Vereda Subía Alta (Según folio de Matrícula Inmobiliaria)

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. 202250000043281 del 12 de agosto de 2022. Predio TCBG-6-702

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 12 agosto del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 02250000043281 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado LA GRANJA, Vereda Subía Alta, Municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0001-0104-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-21358** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.. ubicados en las siguientes abscisas: inicial, K014+000,04 - Final, K014+113,08; localizado en la margen Izquierda del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 6cuyo titular del derecho real de dominio corresponde al señor

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000058931

PLACIDO PINILLA RODRÍGUEZ, quien en vida se identificó de cedula de ciudadanía No. 2.938.260

Que el día 12 de agosto de 2022, se envió la citación con radicado No. 202250000043291, 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 23 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 integro 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 **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR PLACIDO PINILLA RODRÍGUEZ (identificado en vida C.C. 2.938.260)**, en consecuencia, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,



DIEGO ARROYO BEPTISTE
Representante Legal Suplente
VIA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000043281

Bogotá D.C., **12 08 2022**

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR PLACIDO PINILLA RODRÍGUEZ (identificado en vida C.C N°2.938.260)

Predio denominado LA GRANJA

Vereda Subia Alta (Según folio de Matrícula Inmobiliaria)

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 Construcciones anexas, Cultivos y especies ubicados en las siguientes abscisas inicial: K014+000,04 - Abscisa Final: K014+113,08; localizado en la margen Izquierda del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado LA GRANJA, Vereda Subia Alta, Municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0001-0104-0-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-21358** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-702**.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000043281

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-6-702, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LA GRANJA, Vereda Subia Alta, Municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0001-0104-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-21358** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **NOVECIENTOS OCHO COMA SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (908,72M²)**, 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 **30 de septiembre de 2021**, por la suma de: **SESENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$66.811.678,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, Construcciones anexas, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000043281

| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | UND | ÁREA AFECTADA | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|-----------------------|----------------|---------------|----------------|-------------------------|
| TERRENO | | | | | |
| Unidad Fisiográfica 1 | Área Requerida | m ² | 908,72 | \$ 61.500,00 | \$ 55.886.280,00 |
| Total Terreno | | | | | \$ 55.886.280,00 |
| CONSTRUCCIONES | | | | | |
| No posee construcciones | | | | | \$ - |
| Total Construcciones | | | | | \$ - |
| ANEXOS | | | | | |
| M1: | Enramada | m ² | 21,76 | \$ 327.300,00 | \$ 7.122.048,00 |
| M2: | Escaleras | m ² | 11,17 | \$ 50.900,00 | \$ 568.553,00 |
| M3: | Muro | m ² | 12,57 | \$ 65.500,00 | \$ 823.335,00 |
| M4: | Cerca | und | 3,90 | \$ 12.300,00 | \$ 47.970,00 |
| Total Anexos | | | | | \$ 8.561.906,00 |
| CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES | | | | | |
| Elementos Permanentes | Elementos permanentes | | | Valor Global | \$ 2.363.492,00 |
| Total Cultivos y/o Elementos Permanentes | | | | | \$ 2.363.492,00 |
| TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA | | | | | \$ 66.811.678,00 |

Adicionalmente, se reconoce la suma de **DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$281.000)**, que corresponde al valor de daño emergente 2. Desmonte, embalaje, traslado, y montaje de bienes muebles, en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000043281

| DAÑO EMERGENTE | | |
|---|------------------|---------------|
| ITEM | MONTO COMPENSADO | OBSERVACIONES |
| 1. Notariado y Registro | \$ 0,00 | NINGUNA |
| 2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles | \$ 281.000,00 | Ver Anexo |
| 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 |

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.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000043281

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 ediaz@consorcioruta40.com.

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

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

Así mismo, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** cancelará directamente a la Notaria 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.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000043281

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 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

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-6-702, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ** de fecha **30 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**



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

Proyecto: CR40

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

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

| | | | | | |
|---|---|-------------------------------------|---|----------------|------------|
|  Agencia Nacional de Infraestructura |  | 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 | SECTOR O TRAMO | |
| PREDIO No. | TCBG-6-702 | PUENTE RÍO BLANCO - GRANADA | |
| ABSC. INICIAL | K014+000,04 | MARGEN | Izquierda |
| ABSC. FINAL | K014+113,08 | LONGITUD EFECTIVA | 113,04 |

| | | | | | |
|---|---|-----------------------------|-----------|-------------------------------|--------------------------------|
| NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO | HEREDEROS DETERMINADO E INDETERMINADOS DE PLACIDO PINILLA RODRIGUEZ | CEDULA | 2.938.260 | MATRICULA INMOBILIARIA | 157-21358 |
| DIRECCION / EMAIL. | | DIRECCION DEL PREDIO | LA GRANJA | CEDULA CATASTRAL | 257430001000000010104000000000 |

| | | | | | | | | | |
|-------------------------------|---------------|---------------------------------------|----------------|------------------|--|-----------------|--|--|--|
| VEREDA/BARRIO: | SUBÍA ALTA | CLASIFICACION DEL SUELO | SUBURBANO | LINDEROS | | LONGITUD | | COLINDANTES | |
| MUNICIPIO: | SILVANIA | ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO | COMERCIAL | NORTE | | 3,09 | | PAULINA GALINDO BUITRAGO (MJ 1-3) | |
| DPTO: | CUNDINAMARCA | TOPOGRAFIA | 8-25% Ondulada | SUR | | 3,90 | | NELCY ESTELA REYES GARZON Y OTROS (MJ 10-11) | |
| Predio requerido para: | TERCER CARRIL | | | ORIENTE | | 116,46 | | VIA BOGOTA - GIRARDOT (MJ 3-10) | |
| | | | | OCCIDENTE | | 118,95 | | HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE PLACIDO PINILLA RODRIGUEZ (MJ 11-1) | |

| INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES | | | |
|-----------------------------------|--------|------|----|
| DESCRIPCION | CANT | DENS | UN |
| MORA | 64 | | UN |
| LIMON | 4 | | UN |
| GUATILA | 6 | | UN |
| PINO (D=0,40-0,60) | 3 | | UN |
| SAUCO (D=0,20-0,40) | 3 | | UN |
| TOMATE DE ARBOL | 8 | | UN |
| LULO | 9 | | UN |
| PASTO NATURAL | 875,79 | | M2 |
| PAPAYUELA | 4 | | UN |
| VALU (D=0,20-0,40) | 10 | | UN |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| ITEM | DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES | CANTIDAD | UNID |
|------|-----------------------------------|----------|-----------|
| | N/A | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | TOTAL AREA CONSTRUIDA | 0 | m2 |

| ITEM | DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS | CANTIDAD | UNID |
|------|--|----------|------|
| 1 | M1: Enramada de 5 columnas de madera, uno de lados cuenta con laminas de madera, piso en cemento, cubierta en teja de zinc sobre cercha de madera, la enramda se encuentra sobre una base de piedra pisada de 1,50 mts de alto en su punto medio | 21,76 | m2 |
| 2 | M2: Escaleras en piedra pisada de 2,30 mts con pasos de 0,40 mts y contrapaso de 0,10 mts | 11,17 | m2 |
| 3 | M3: Muro en piedra pisada lateral de las escaleras M2 de 0,60 mts de alto | 12,57 | m |
| 4 | M4: Cerca lateral en postes de madera y concreto intercalados con 3 hilos de alambre de púas | 3,90 | m |

| | |
|--|-----|
| 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 |

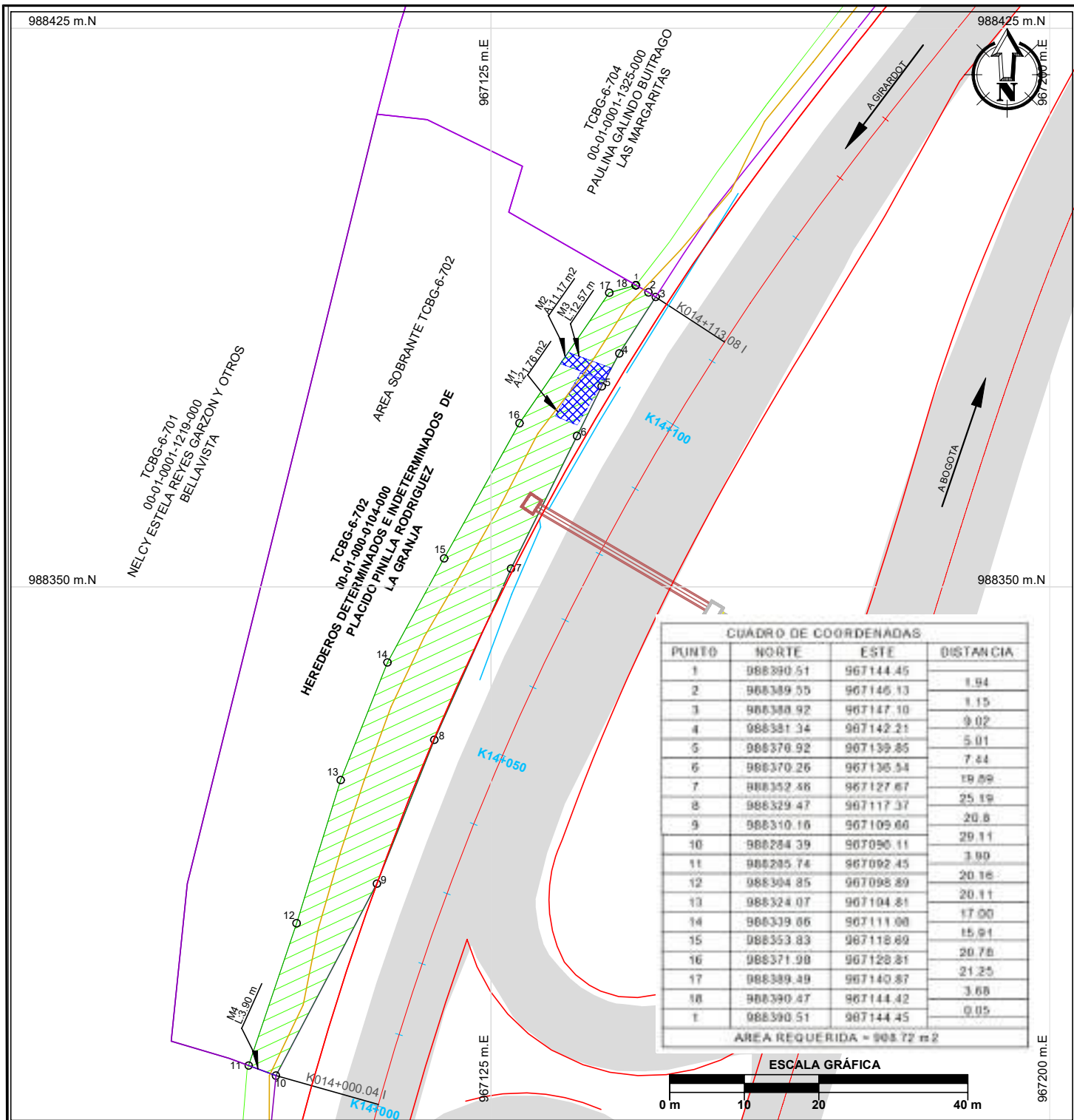
FECHA DE ELABORACIÓN: 12/08/2021
Elaboró: MELISSA SANTANA BARRIOS
 M.P.: 25222-340154 CND

Revisó y Aprobó:
 Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO
 M.P.: 25222-319866 CND

| | | |
|-----------------------------|---------------|----------------------|
| AREA TOTAL TERRENO | 3430,00 | m ² |
| AREA REQUERIDA | 908,72 | m ² |
| AREA REMANENTE | 0,00 | m ² |
| AREA SOBRANTE | 2521,28 | m ² |
| AREA TOTAL REQUERIDA | 908,72 | m² |

OBSERVACIONES:

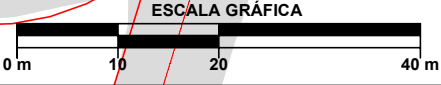
- * El área total de terreno y la vereda son tomadas de la Resolución de Adjudicación No 1258 del 15/12/1977 del INCORA de GIRARDOT.
- * La información del uso del suelo es tomada del Certificado de uso del Suelo expedido por la secretaria de Planeación.
- * El área requerida presenta pasto natural de 875,79 m2.
- *El número de contacto pertenece a la señora Alicia López de Pinilla.
- *En la inspección de campo se observó una estructura para el montaje de un cultivo de alverja frijol sin embargo este ya había sido levantado.
- *En la franja de terreno se encuentra una valla publicitaria metálica soportada en estructura metálica con 4 columnas de hierro y cemento, la cual se encuentra en arriendo mediante contrato, y será objeto de traslado.



CUADRO DE COORDENADAS

| PUNTO | NORTE | ESTE | DISTANCIA |
|-------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 988390.51 | 967144.45 | 1.94 |
| 2 | 988389.55 | 967146.13 | 1.15 |
| 3 | 988388.92 | 967147.10 | 9.02 |
| 4 | 988381.34 | 967142.21 | 5.01 |
| 5 | 988376.92 | 967139.85 | 7.84 |
| 6 | 988370.26 | 967136.34 | 19.09 |
| 7 | 988352.46 | 967127.67 | 25.19 |
| 8 | 988329.47 | 967117.37 | 20.8 |
| 9 | 988310.16 | 967109.60 | 29.11 |
| 10 | 988284.39 | 967095.11 | 3.90 |
| 11 | 988285.74 | 967092.45 | 20.16 |
| 12 | 988304.85 | 967098.89 | 20.11 |
| 13 | 988324.07 | 967104.81 | 17.00 |
| 14 | 988339.86 | 967111.00 | 15.91 |
| 15 | 988353.83 | 967118.69 | 20.78 |
| 16 | 988371.98 | 967128.81 | 21.25 |
| 17 | 988389.49 | 967140.87 | 3.68 |
| 18 | 988390.47 | 967144.42 | 0.05 |
| 1 | 988390.51 | 967144.45 | |

AREA REQUERIDA = 908.72 m²



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-116091 CND
APROBÓ: ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-319886 CND

INTERVENTORIA: ANI, SEG, CONSORCIO SEG-INCOPLAN, CANTONAL, VIA 4000, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: P40, 40 años de experiencia.

ELABORÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-340154 CND
DIBUJÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-340154 CND

PROPIETARIO: HEREDEROS DETERMINADO E INDETERMINADOS DE PLACIDO PINILLA RODRIGUEZ

CONVENCIONES

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

CUADRO DE AREAS (M2)

| AREA REQUERIDA: | AREA TOTAL: | AREA CONST: | AREA SOBR: | AREA REMAN: |
|-----------------|-------------|-------------|------------|-------------|
| 908.72 M2 | 3430.00 M2 | 0.00 M2 | 2521.28 M2 | 0.00 M2 |

FECHA ELAB.: 12/08/2021
ESCALA: 1:750

UNIDAD FUNCIONAL: 6
PLANO: 1 De 1

No. CATASTRAL: 257430001000000010104000000000
FICHA GRAFICA No. TCBG-6-702



PROYECTO:
AMPLIACIÓN A TRENES CARRIL, OBISPO GUARDOS

CONTRATO DE CONCURRENcia 14-01-40-2016

CONTRATISTA: CONSORCIO ROTA 40

CONCESSIONARIO: VIA 40 EXPRESS

INTERVENIENTES: CONSORCIO SEG-INCOPLAN

APROBACIÓN AVALÚOS POR INTERVENIENTES

AVALÚOS 12 NOVIEMBRE 2017

AVALÚOS 20 NOVIEMBRE 2017

| NO. | No.Folio | TIPO DE PROPIETARIO | FECHA PRECIAL | ESTUDIO DE TÍTULOS | FECHA SOCIAL | AVALÚO | RESERVACIONES |
|-----|------------|--|---------------|--------------------|--------------|--------|---------------|
| 1 | TCBG-1-697 | MARCO F. YULO MARCA | 0 | 0 | 0 | 1 | |
| 2 | TCBG-3-001 | MAZNA RIVERA PEREZ MARTINEZ | 0 | 0 | 0 | 1 | |
| 2 | TCBG-3-013 | MARIA DEL CARMEN CASTAÑEDA MACANA, MARIA DE JESUS ROSERO MACANA, GLORIA IGNACIA JIMENEZ GARRON Y ESTELVIA MACANA | 0 | 0 | 0 | 1 | |
| 4 | TCBG-1-042 | EMPRESA DE ENERGIA DE CUERNAVACAMA S.A. ESP. ENLA EEC | 0 | 0 | 0 | 1 | |
| 6 | TCBG-3-489 | ANA ESTHER GARCIA DE PEÑA | 0 | 0 | 0 | 1 | |
| 6 | TCBG-4-067 | LAURENTO SUROZ PARE, LUIS HIGUEL USABUE RGA, LUIS GERARDO USABUE VALDEFRAMA Y MIGUEL JAVIER USABUE VALDEFRAMA | 0 | 0 | 0 | 1 | |
| 7 | TCBG-6-787 | PERFORADORES DE SEGURIDAD E INGENIEROS EN INFRACCIÓN PERLA RODRIGUEZ | 0 | 0 | 0 | 1 | |
| - | TCBG-6-874 | BLANCA ROS SANCHEZ PRIYOS | 0 | 0 | 0 | 1 | |
| 8 | TCBG-7-078 | JUAN CARLOS LEONARDO VACA Y LUISA BEATRIZ DEL PRAR LEONARDO VACA | 0 | 0 | 0 | 1 | |
| 10 | TCBG-7-273 | LUIS EDUARDO TORRES SEPULVEDA | 0 | 0 | 0 | 1 | |

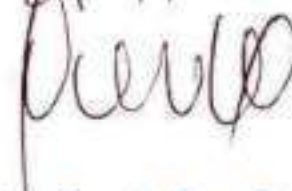
 MIGUEL SUROZ PARE, CARR
 Profesional Público
 CONSORCIO SEG-INCOPLAN



Avalúo Comercial Corporativo
Suburbano.
Lote y Anexos.
Ficha Predial TCBG-6-702.

Septiembre de
2021

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

Aprobado
29-11-2021




CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX: 535 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

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 Valuatorios
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

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

4

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 SUMINISTRADOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Folio de Matricula
 - 3.4. Observaciones jurídicas
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Características climáticas
 - 4.5. Condiciones agrologicas
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Vías de acceso y transporte
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos
 - 6.4. Vías de Acceso al predio
 - 6.5. Servicios Públicos
 - 6.6. Unidades Fisiográficas



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.evalos.net

NT. 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 nacederos)
 - 10.6. Otros Ejercicios y aplicaciones

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

- 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 12.1. Soporte de los valores de cultivos y/o especies
 - 12.2. Valores de cultivos y/o especies

- 13. CONSIDERACIONES GENERALES

- 14. RESULTADO DE AVALÚO

- 15. FOTOGRAFÍAS.

- 16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.
 - 16.1. Liquidación de Daño Emergente y Lucro Cesante
 - 16.2. Cuadro Resumen Daño Emergente y Lucro Cesante

CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
NIT. 900.116.233-7

6

1. INFORMACIÓN GENERAL.

- 1.1. Solicitud:** El presente informe de avalúo, se realiza atendiendo el objeto del contrato N° 681F2C7748-62-2017, 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 avalúos comerciales corporativos del proyecto de ampliación al tercer carril de la doble calzada Bogotá – Girardot.
- 1.2. Tipo de inmueble:** Lote y construcciones anexas.
- 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 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: 835 4102 ■ CRA 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avaes.net
NIT. 900.116.233-7

en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).

- Resolución IGAC 316 de 2015 (Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013)
- Y demás reglamentación concordante.

1.5. Departamento: Cundinamarca.

1.6. Municipio: Silvania.

1.7. Vereda o Corregimiento: Subía.

1.8. Dirección del predio: LA GRANJA.

1.9. Abscisado de área requerida:

| | |
|--------------------|----------------|
| Abscisa Inicial: | K014+000,04 Km |
| Abscisa Final: | K014+113,08 Km |
| Margen: | izquierda. |
| Longitud efectiva: | 113,04 m |

1.10. Uso actual del inmueble: Comercial.

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 CRA. 49A N.º. 94.35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

1.12. Información Catastral:

| | |
|--|--------------------------------|
| Departamento: | 25 - CUNDINAMARCA |
| Municipio: | 743 - SILVANÍA |
| Código Predial Nuevo: | 257430001000000010104000000000 |
| Código Predial Anterior: | 25743000100010104000 |
| Matricula: | 157-21358 |
| Destino Económico: | Agropecuario |
| Dirección: | La Granja |
| Área de Terreno: | 3500 m ² |
| Área Construida: | 110 m ² |
| Avalúo Catastral (Vigencia 2021): | \$ 158.364.560 |

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: 30 de septiembre de 2021.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 835 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado de Tradición y Libertad:

- N° 157-21358, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 1 de junio de 2021.

B. Escritura Pública:

- Resolución 1258 del 15 de diciembre de 1977 otorgada por el INCORA de Girardot.

C. Certificado Catastral:

- N° ae38f165-18cd-420c-b66d-501900f17f98 para el Predio LA GRANJA 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 LA GRANJA firmado por el ingeniero Narley Javier Santana Guerra, Jefe de Planeación del Municipio de Sylvania (Cundinamarca).

E. Estudio de Títulos:

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

F. Ficha Predial:

- TCBG-6-702.

G. Planos Topográficos y/o Arquitectónicos:

- PP-TCBG-6-702.dwg

H. Otros Documentos:

- Registro Fotográfico de apoyo RF-TCBG-6-702.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 835 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Herederos Determinado E Indeterminados De Placido Pinilla Rodriguez.

3.2. Título de adquisición:

- Adjudicación Baldío, Resolución 1258 del 15 de diciembre de 1977 otorgada por el INCORA de Girardot.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- N° 157-21358, 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. 157-21358, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, NO presenta gravámenes, medidas cautelares o limitaciones al dominio, tales como hipotecas, servidumbres, entre otros.

Fuente: - Certificado de Tradición y Libertad -N° 157-21358, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 1 de junio de 2021, y Estudio de Títulos para el predio LA GRANJA firmado por el abogado Juan Camilo Sarmiento Canamejey con número de tarjeta profesional 315702 del CSJ de fecha 13 de agosto de 2021.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

4

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

| | | |
|---|--|--|
| Mapa Del Sector Departamento Cundinamarca Municipio Silvania Vereda Subia |  | Leyenda  TCBG-6-702 |
| Nomenclatura del Predio <p style="text-align: center;">La Granja</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 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 Subia 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-inspeccion-ocular>.

4.1. Delimitación del sector:

La vereda Subia 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 división veredal del Departamento de Cundinamarca.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

4

4.2. Actividad predominante: La vereda Subia, 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://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html> y <http://www.sivaria.cundinamarca.gov.co/>

4.5. Condiciones Agrológicas:



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

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

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

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

Subclase IV p-1: Conforman esta agrupación las tierras de las unidades MKCd, MLVd, MLTd, MLCd, MLKd y MLJd, propias de los relieves de lomas, cuestras, crestones, abanicos aluviales y glaciés coluviales dentro del clima frío húmedo y en menor proporción muy húmedo.

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

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

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

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

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

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

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

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

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.

CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacobombianadepropiedadraiz.comwww.avales.net

NIT. 900.116.233-7

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el certificado de uso del suelo del predio LA GRANJA firmado por el ingeniero Narley Javier Santana Guerra, Jefe de planeación del municipio de Silvania (Cundinamarca), el predio identificado con ficha predial N° TCBG-6-702 presenta los siguientes usos:



**JUNTOS
POR
SILVANIA**

PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código
CÓDIGO 001

Versión 1

Página 1 de 1

CARACTERÍSTICAS: 001 - 00 - 001

CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO

EL JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA-CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que los predios identificados con los siguientes números catastrales situados sobre la vía pavimentada «DOBLE CALLE» BOGOTÁ-GIRARDOT, se encuentran en la zona urbana del Municipio de Silvania, y quedan con los siguientes usos determinados en el Decreto 001 de 2000 (Por Bando de Ordenanzas, Tambora):

SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.): Son áreas afectadas a las vías, que pueden ser tanto de desarrollo urbano o rural, o de uso privado en la zona, que se utilizan como las vías de acceso y seguridad urbanas, preferenciales dentro del término municipal al patrimonio urbano de las cabeceras municipales, y presentan algunas de estas características:

1. USO PRINCIPAL: Cultivos agrícolas clase I, conserjería rural
2. USO COMPLEMENTARIO: Pastos
3. USO RESTRICTIVO: Arboles ornamentales, pecuarias, industriales rurales, cultivos agrícolas, vías urbanas y restricciones rurales
4. USO PROHIBIDO: Minería y explotación, y demás usos.

PARÁGRAFO 1. Para obtener la licencia de proyecto urbanístico deberá aplicarse la siguiente reglamentación para los predios de conserjería rural:

1. ANCHO DE LA FRANJA: Debe ser de 200 metros a partir del borde de la vía.
2. CALZADA: De pavimentación y parques.
3. AISLAMIENTO ACústICO: Mínimo (10) metros a partir del borde de la calzada de pavimentación.
4. ÁREA VERDE DE VÍAS: Apoyos verdes que se establecen localizados dentro del conserjería rural según se describen en el anexo.
5. NIVEL DE OCUPACIÓN MÁXIMO: Para vivienda rural en la zona del conserjería rural (20%) por sobre del área total de predio.
6. ÁREAS DE CERCHI: Las existentes en el terreno van afectadas los límites de construcción y ancho de la franja.

CORRECTOR VIAL DE SERVIDO RURAL (CVR): Es la actividad de construir, ampliar o mejorar las vías principales y secundarias rurales o terciarias situadas al parafuto de la zona rural, y de velar especialmente a la fuerza pública a la vía pavimentada a la vía al canal 5, con una anchura mínima por un ancho de 200m a partir del borde de la vía, mínima de pavimentación y parques, y aislamiento acústico de 10m. Los CVR que se establecen para apoyar las actividades agrícolas, pecuarias, industriales, comerciales, dentro de zonas de producción agrícola, centros de apoyo para el procesamiento y distribución de productos agrícolas, zonas de servicios agrícolas, industria agropecuaria, operación de ferrocarril para el transporte terrestre de pasajeros y carga, entre instituciones, centros de investigación, subestaciones de energía, establecimiento de vías y demás según lo dispuesto en la Ley 142 de 1997, de acuerdo a lo establecido en la norma y las planeaciones.

NOTA: DISTANCIA A VÍA PAVIMENTADA 30.00 M, DE DEBIDA VÍA (DECRETO 1228 DE 2006).
La presente CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO se expide en virtud del artículo 1 de la Ley 250, del 20 de mayo de 1995, del artículo 10 del Decreto 001 de 2000.

Firma del Jefe de Planeación Municipal: Narley Javier Santana Guerra

Firma del Jefe de Planeación Municipal: Narley Javier Santana Guerra

Firma del Jefe de Planeación Municipal: Narley Javier Santana Guerra



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7



**JUNTOS
POR SILVANIA**
PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código
CMB-GPM-001
Versión: 1
Página: 1 de 1

| D.U. 4 | | |
|--------|--------------------------------|-----|
| 9 | 2574300010000001108100000000 | 340 |
| 16 | 257430003000100011322000000000 | 323 |
| 18 | 2574300000000011000000000000 | 344 |
| 20 | 2574300010000002093100000000 | 379 |
| 21 | 2574300010000002093200000000 | 379 |
| 28 | 2574300010000001070800000000 | 344 |
| 33 | 2574300010000001067800000000 | 375 |
| 38 | 2574300010000001080000000000 | 378 |
| 38 | 2574300010000001129900000000 | 385 |
| 37 | 2574300010000001133000000000 | 348 |
| 40 | 2574300010000001086900000000 | 340 |
| 48 | 2574300010000001094500000000 | 353 |
| 48 | 2574300010000001096300000000 | 381 |
| 47 | 2574300010000001056700000000 | 343 |
| 48 | 2574300010000001090400000000 | 385 |
| 49 | 2574300010000001177300000000 | 349 |
| 50 | 2574300010000001141800000000 | 349 |
| 51 | 2574300010000001118800000000 | 344 |
| 52 | 2574300010000001151800000000 | 353 |
| 53 | 2574300010000001152100000000 | 353 |
| 54 | 2574300010000001172300000000 | 348 |
| 58 | 2574300010000001037800000000 | 348 |
| 65 | 2574301000000000000000000000 | 348 |
| 74 | 2574300010000001072600000000 | 377 |
| 78 | 2574300010000001073800000000 | 378 |
| 124 | 2574300010000001095300000000 | 378 |
| 125 | 2574300010000001089800000000 | 378 |
| 127 | 2574300010000001108100000000 | 370 |
| 174 | 2574300010000001121900000000 | 370 |
| 178 | 2574300010000001010400000000 | 370 |
| 211 | 2574300010000002078000000000 | 370 |
| 212 | 2574300010000002086000000000 | 411 |
| 214 | 2574300010000002044900000000 | 411 |

AVILES S.A.S.
Calle 100 No. 100-100
Bogotá, Colombia
Tel: +57 (0) 200 400 0000
Web: www.aviles.com

Municipio de Silvania, Colombia - Registro 10 de 304 Fianza Fianza
Teléfono: +57 (0) 200 400 0000 Email: aviles@aviles.com.co
Web: www.aviles.com.co



PBX: 535 4102 CRA 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraz.com
www.avales.net
NIT: 900.116.233-7



**JUNTOS
POR SILVANIA**
PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código
CAMI-CPM-001
Versión 1
Página 1 de 1

| D.U. 4 | | |
|--------|----------------------------------|-----|
| 512 | 257430001000000011102000000000 / | 415 |
| 515 | 257430001000000011101000000000 / | 415 |
| 516 | 257430001000000011008000000000 / | 415 |
| 517 | 257430001000000010102000000000 / | 415 |
| 518 | 257430001000000011878000000000 / | 415 |
| 519 | 257430001000000010106000000000 / | 415 |
| 520 | 257430001000000010107500000000 / | 415 |
| 521 | 257430001000000011884000000000 / | 415 |
| 522 | 257430001000000011220000000000 / | 415 |
| 523 | 257430001000000011373000000000 / | 415 |
| 524 | 257430001000000011889000000000 / | 415 |
| 525 | 257430000000100012090000000000 / | 415 |
| 526 | 257430000000100012097000000000 / | 415 |
| 527 | 257430001000000011888000000000 / | 415 |
| 528 | 257430300000000090001500000000 / | 415 |
| 529 | 257430001000000011889000000000 / | 415 |
| 530 | 257430001000000010902000000000 / | 415 |
| 531 | 257430001000000020722000000000 / | 415 |
| 532 | 257430001000000020732000000000 / | 415 |
| 533 | 257430001000000020887000000000 / | 415 |
| 534 | 257430001000000020886000000000 / | 415 |

[Firma manuscrita]
ING. MARLEY JAVIER SANTANA GUERRA
Jefe de Planeación

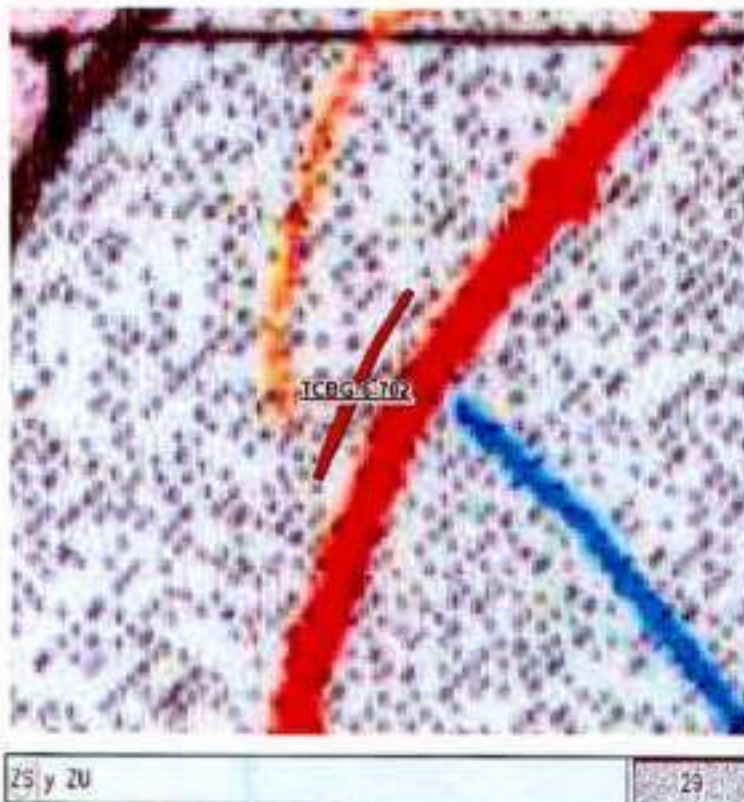
AVALES S.A.S.
Calle 49A No. 94-35 Cra. 49A No. 94-35
Bogotá, Colombia. Tel: +57 (0)1 (604) 4102. Correo: info@avales.net

Municipio de Silvania, Departamento de Boyacá, Calle 49A No. 94-35
Teléfono: +57 (0) 1 (604) 4102. Correo: info@avales.net
Web: www.avales.com.co



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
NIT. 900.116.233-7

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



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



■ PBX. 635 4102 ■ CPA 49A No. 94.35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraz.com
www.avales.net
 NIT. 900.116.233-7

y en la ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos inter-regionales

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

ÁREA DE ACTIVIDAD: ARTICULO 77: SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.4): Son áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal en la zona, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden preferencialmente dentro del kilómetro adyacentes al perímetro urbano de las cabeceras municipales, y desarrollos urbanos de enclave rural.

| Subzona de Desarrollo (D.U.4) | |
|-------------------------------|--|
| Uso Principal | Cultivos agrícolas clase 1, corredor vial rural. |
| Uso Compatible | Pastos. |
| Usos restringido | Bosque protectores, pecuarios, industriales rurales, suelos protectores vida silvestre y recreación rural. |
| Usos Prohibidos | Minería y parcelación y demás usos. |

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

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

1. ANCHO DE LA FRANJA: Doscientos (200) metros a partir del borde de la vía.
2. CALZADA: De desaceleración y parqueo.
3. AISLAMIENTO AMBIENTAL: quince (15) metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.
4. AREA MINIMA DE LOTE: Aquellos predios que se encuentre localizados dentro del corredor vial exigirá un área mínima de una hectárea.
5. INDICE DE OCUPACION MAXIMO: Para vivienda dispersa no podrá ser superior del treinta (30%) por ciento del área total de predio.
6. AREAS DE CESION: Las establecidas en el corredor vial incluidas las cazadas de desaceleración y ancho de la franja.

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX: 835 4102 CRA. 49A No. 84-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



| | |
|-------------------------|---------------------|
| Nomenclatura del Predio | Nombre De Vereda |
| La Granja | Subía |
| Municipio | Departamento |
| Silvania | Cundinamarca |

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

6.2. Área del terreno:

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Área Total del terreno: | 3430,00 m ² |
| Área Requerida: | 908,72 m ² |
| Área Remanente: | 0,00 m ² |
| Área Sobrante: | 2521,28 m ² |
| Área Total Requerida: | 908,72 m ² |

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-702.



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

6.3. Linderos:

- Norte: En 3,09 m, con PAULINA GALINDO BUITRAGO (MJ 1-3)
 Sur: En 3,90 m, con NELCY ESTELA REYES GARZON Y OTROS (MJ 10-11)
 Oriente: En 116,46 m, Con VIA BOGOTA - GIRARDOT (MJ 3-10)
 Occidente: En 118,95 m, Con HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE PLACIDO PINILLA RODRIGUEZ (MJ 11-1)

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-702.

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 Fisiográficas:

| UNIDAD FISIOLÓGICA | TOPOGRAFÍA | USO ACTUAL | NORMA | TIPO DE ÁREA | ÁREA M ² |
|--------------------|------------|------------|-------------------------------|--------------|---------------------|
| 1 | 8%-25% | Comercial | Subzona de Desarrollo (D.U.4) | Requerida | 908,72 |
| | | | | Remanente | 0,00 |
| ÁREA TOTAL | | | | | 908,72 |

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-702.

6.7 Áreas Construidas:

- No Presenta.

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-702.

6.8 Características Constructivas:

- No Presenta.

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-702.

6.9. Construcciones anexas:

| Nº | Anexo | Descripción | Cantidad | Und | *Edad (Años) | E.D.C. |
|----|-------|--|----------|----------------|--------------|--------|
| 1 | M1 | M1: Enramada de 5 columnas de madera, uno de lados cuenta con laminas de madera, piso en cemento, cubierta en teja de zinc sobre cercha de madera, la enramda se encuentra sobre una | 21,76 | M ² | 2 | Bueno |


 CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

| | | | | | | |
|---|----|--|-------|----------------|----|-------|
| | | base de piedra pisada de 1,50 mts de alto en su punto medio | | | | |
| 2 | M2 | M2: Escaleras en piedra pisada de 2,30 mts con pasos de 0,40 mts y contrapaso de 0,10 mts | 11,17 | M ² | 10 | Bueno |
| 3 | M3 | M3: Muro en piedra pisada lateral de las escaleras M2 de 0,60 mts de alto | 12,57 | M | 10 | Bueno |
| 4 | M4 | M4: Cerca lateral en postes de madera y concreto intercalados con 3 hilos de alambre de púas | 3,90 | M | 8 | Bueno |

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-702.

6.10. Cultivos, especies:

| Cultivo Y/O Especie | Cantidad | Und | Estado Fitosanitario. |
|---------------------|----------|----------------|-----------------------|
| MORA | 64 | UN | Bueno |
| LIMON | 4 | UN | Bueno |
| GUATILA | 6 | UN | Bueno |
| PINO (D=0,40-0,60) | 3 | UN | Bueno |
| SAUCO (D=0,20-0,40) | 3 | UN | Bueno |
| TOMATE DE ARBOL | 8 | UN | Bueno |
| LULO | 9 | UN | Bueno |
| PASTO NATURAL | 875,79 | M ² | Bueno |
| PAPAYUELA | 4 | UN | Bueno |
| VALU (D=0,20-0,40) | 10 | UN | Bueno |

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-702.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA-49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

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

Artículo 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 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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX 635 4102 CRA 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 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.



PBX: 835 4102 CRA. 48A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 800.118.233-7

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

| OFERTAS | | | | | | | | | | | | | |
|---------|------------|---------------|-------------|----------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nº | FECHA | ENTIDAD | VALOR | VALOR UNITARIO | VALOR UNITARIO PROMEDIO | VALOR UNITARIO MÁXIMO | VALOR UNITARIO MÍNIMO | VALOR UNITARIO PROMEDIO | VALOR UNITARIO MÁXIMO | VALOR UNITARIO MÍNIMO | VALOR UNITARIO PROMEDIO | VALOR UNITARIO MÁXIMO | VALOR UNITARIO MÍNIMO |
| 1 | 10/03/2014 | AVALES S.A.S. | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 |
| 2 | 10/03/2014 | AVALES S.A.S. | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 |
| 3 | 10/03/2014 | AVALES S.A.S. | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 |
| 4 | 10/03/2014 | AVALES S.A.S. | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 |

| DESCRIPCIÓN DE OFERTAS | | | | | | | | | | |
|------------------------|------------|---------------|-------------|----------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|--|------------|-------------------------|
| Nº | FECHA | ENTIDAD | VALOR | VALOR UNITARIO | VALOR UNITARIO PROMEDIO | VALOR UNITARIO MÁXIMO | VALOR UNITARIO MÍNIMO | DESCRIPCIÓN DE OFERTA | FOTOGRAFÍA | VALOR UNITARIO PROMEDIO |
| 1 | 10/03/2014 | AVALES S.A.S. | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | Oferta de compra de LITIO (20 toneladas) y cobalto (2 toneladas) a la planta de procesamiento de litio y cobalto en el sector de San Mateo de los Andes, Cundinamarca. Se trata de un lote de terreno. | | 100.000.000 |
| 2 | 10/03/2014 | AVALES S.A.S. | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | Oferta de compra de un lote de terreno en el sector de San Mateo de los Andes, Cundinamarca. Se trata de un lote de terreno. | | 100.000.000 |
| 3 | 10/03/2014 | AVALES S.A.S. | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | Oferta de compra de un lote de terreno en el sector de San Mateo de los Andes, Cundinamarca. Se trata de un lote de terreno. | | 100.000.000 |
| 4 | 10/03/2014 | AVALES S.A.S. | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | 100.000.000 | Oferta de compra de un lote de terreno en el sector de San Mateo de los Andes, Cundinamarca. Se trata de un lote de terreno. | | 100.000.000 |

8.2. Depuración Mercado:

| CONDICIONES | | | | | | | | | | VALOR | | | | VALOR | | | |
|-------------|----------|-----------|------------|---------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------|------------|------------|------------|--|--|--|
| Orden | Carácter | Longitud | Moneda | Alcance | Indicador de Bienes | Indicador de Bienes | Indicador de Bienes | Indicador de Bienes | Indicador de Bienes | Indicador de Bienes | Valor | Valor | Valor | Valor | | | |
| 1 | 47000000 | 147000000 | Colombiano | 0000 | 0000 | 0000 | 0000 | 0000 | 0000 | 0000 | 1000000000 | 1000000000 | 1000000000 | 1000000000 | | | |
| 2 | 47000000 | 147000000 | Colombiano | 0000 | 0000 | 0000 | 0000 | 0000 | 0000 | 0000 | 1000000000 | 1000000000 | 1000000000 | 1000000000 | | | |
| 3 | 47000000 | 147000000 | Colombiano | 0000 | 0000 | 0000 | 0000 | 0000 | 0000 | 0000 | 1000000000 | 1000000000 | 1000000000 | 1000000000 | | | |
| 4 | 47000000 | 147000000 | Colombiano | 0000 | 0000 | 0000 | 0000 | 0000 | 0000 | 0000 | 1000000000 | 1000000000 | 1000000000 | 1000000000 | | | |

| CONDICIONES | | VALOR | | VALOR | | VALOR | | VALOR | | DESCRIPCIÓN DEL BIEN | | FOTOGRAFÍA | | TIPO DE BIEN | |
|-------------|----------|----------|--------|---------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Orden | Carácter | Longitud | Moneda | Alcance | Indicador de Bienes | Indicador de Bienes | Indicador de Bienes | Indicador de Bienes | Indicador de Bienes | Indicador de Bienes | Indicador de Bienes | Indicador de Bienes | Indicador de Bienes | Indicador de Bienes | Indicador de Bienes |
| 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |



PBX. 635 4102 CRA 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 900.116.233-7

6

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

- No aplica.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

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

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

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

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

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

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



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

UNIÓN TEMPORAL LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ TERCER CARRIL - BOGOTÁ GIRARDOT

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.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

4

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

11.1. Costos de reposición:

M1

| M1: Enramado | | | | | |
|---|----------------|----------------|-------|------------------------|-----|
| Materiales | Und | Valor Unitario | Medid | Valor | Pg |
| Perforaciones | | | | | |
| Descapote a Máquina | m ² | \$ 10.110 | 2,18 | \$ 22.039,80 | 131 |
| Excavación Manual Profundidad 1 y 2m | m ³ | \$ 26.137 | 32,04 | \$ 853.111,68 | 131 |
| Expertes | m ² | \$ 2.942 | 21,76 | \$ 64.041,92 | 131 |
| Rebbero en Suelo Concreto Compulsado | m ³ | \$ 205.127 | 2,18 | \$ 229.176,86 | 131 |
| Orientación | | | | | |
| Piedra Hoja Zona | m ³ | \$ 42.861 | 29,38 | \$ 1.259.256,18 | 58 |
| Hormón 1:1 | m ³ | \$ 458.006 | 3,28 | \$ 1.493.059,56 | 148 |
| Cuadrilla AA - Aba/Verá | Hc | \$ 26.253 | 32,04 | \$ 861.057,92 | 33 |
| Piso en concreto | | | | | |
| Arena Concreto Fig. 1/4-1" 10.000 PSI | Kg | \$ 2.694 | 51,14 | \$ 137.771,16 | 55 |
| Aguanta Negro Reciclado C-17 (Bolsa 10kg) | Kg | \$ 5.145 | 10,88 | \$ 55.977,60 | 55 |
| Concreto C10 Grava Curán 1500 PSI | m ³ | \$ 295.140 | 2,39 | \$ 705.584,60 | 71 |
| Membrana Onosela Caseraf Blanco (20kg) | Kg | \$ 5.455 | 2,18 | \$ 11.891,90 | 112 |
| Descalcificante Emulsión de Gliceroleno (10kg) | Und | \$ 291.553 | 0,65 | \$ 189.509,45 | 56 |
| Diel. CP 30 Dia. Plástico Negro Hoja 1/4" | Und | \$ 345 | 87,04 | \$ 30.028,00 | 88 |
| Hormigón Negro | m ³ | \$ 1.525.730 | 21% | \$ 30.514,60 | 154 |
| Hilo Electrodoado XY-084 & 4 2.35m | Und | \$ 43.076 | 1,74 | \$ 74.952,24 | 55 |
| Punjabo con Cabeza 2" | Lb | \$ 3.900 | 4,35 | \$ 16.965,00 | 112 |
| Replis 8 x 4m x 2.5m - Ordinario | Und | \$ 11.792 | 4,35 | \$ 51.295,20 | 94 |
| Tabla Chapa 10 x 1.8-20m x 2.5m - Ordinario | Und | \$ 23.572 | 8,70 | \$ 205.076,40 | 94 |
| Vibrador Concreto Gasolina 3.4m 20-40cm | D | \$ 26.941 | 1,74 | \$ 46.877,34 | 81 |
| Cuadrilla AA - Aba/Verá | Hc | \$ 20.253 | 21,76 | \$ 440.705,28 | 33 |
| Cubierta | | | | | |
| Planchar 18 x 4m x 2.5m - Ordinario | Und | \$ 23.572 | 5,44 | \$ 128.231,68 | 94 |
| Punjabo con Cabeza 2" | Lb | \$ 3.900 | 4,35 | \$ 16.965,00 | 112 |
| Replis 8 x 4m x 2.5m - Ordinario | Und | \$ 11.792 | 11,30 | \$ 133.091,20 | 94 |
| Cuadrilla AA - Carpintera | Hc | \$ 25.304 | 21,76 | \$ 550.615,04 | 33 |
| Trip Zinc Ondulado 3.0m x 0.80m Cal 35-0 (7mm) | m ² | \$ 32.000 | 9,82 | \$ 323.078,00 | * |
| Soportes | | | | | |
| Cerro 8 x 8m x 2.5m - Ordinario | Und | \$ 23.572 | 3,79 | \$ 89.337,88 | 94 |
| Cuadrilla AA - Aba/Verá | Hc | \$ 20.253 | 1,80 | \$ 36.455,40 | 33 |
| Cerramiento | | | | | |
| Tabla Bata 10 x 7.2 x 2.7m x 2.5m - Escalpo | Und | \$ 7.010 | 4,10 | \$ 28.741,00 | 94 |
| Punjabo con Cabeza 2" | Lb | \$ 3.900 | 0,69 | \$ 2.691,00 | 112 |
| Cuadrilla AA - Aba/Verá | Hc | \$ 20.253 | 1,50 | \$ 30.379,50 | 33 |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA | | | | \$ 7.913.568,19 | |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA a M2 | | | | \$ 363.675,01 | |
| Dato tomado de la revista Construdata N° 109 https://www.howsecenter.com.co/homecenter-co/product/234320/tcjc-zinc-ondulado-3048x080m-cal-35-012mm/234320?name=taja-zinc-ondulado-3048x080m-cal-35-012mm&currentpage=1&defaultvariant=234320 | | | | | |



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

M2

| M2: Escaleras | | | | | |
|--|----------------|----------------|--------|----------------------|-----|
| Materiales | Und | Valor Unitario | Medida | Valor | Pag |
| Preliminares | | | | | |
| Desapote a Máquina | m ² | \$ 10.110 | 1,12 | \$ 11.323,20 | 131 |
| Excavación Manual Profundidad 1 x 2m | m ³ | \$ 26.137 | 3,35 | \$ 87.558,95 | 131 |
| Replanteo | m ² | \$ 2.842 | 11,17 | \$ 31.745,14 | 131 |
| Relevo en Recibo Conin Compactado | m ³ | \$ 105.127 | 3,35 | \$ 352.175,45 | 131 |
| Escaleras | | | | | |
| Piedra Meda Zonga | m ³ | \$ 42.861 | 1,01 | \$ 43.289,61 | 56 |
| Mortero 1:3 | m ³ | \$ 458.006 | 0,11 | \$ 50.380,66 | 148 |
| Herramienta Menor | % | \$ 43.290 | 2% | \$ 865,80 | * |
| Cuadrilla AA - Albañilería | Hc | \$ 20.253 | 3,80 | \$ 76.961,40 | 33 |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA | | | | \$ 654.300,21 | |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2 | | | | \$ 58.576,56 | |
| Dato tomado de la revista Construfata N° 159 | | | | | |
| *Dato tomado de la sumatoria de los materiales | | | | | |

M3

| M3: Muro | | | | | |
|--|----------------|----------------|--------|----------------------|-----|
| Materiales | Und | Valor Unitario | Medida | Valor | Pag |
| Preliminares | | | | | |
| Desapote a Máquina | m ² | \$ 10.110 | 0,38 | \$ 3.841,80 | 131 |
| Excavación Manual Profundidad 1 x 2m | m ³ | \$ 26.137 | 1,13 | \$ 29.534,81 | 131 |
| Replanteo | m ² | \$ 2.842 | 3,77 | \$ 10.714,34 | 131 |
| Relevo en Recibo Conin Compactado | m ³ | \$ 105.127 | 1,13 | \$ 118.793,51 | 131 |
| Cimentación | | | | | |
| Cimentación Ciclovía (Mano de Obra) | m ³ | \$ 411.021 | 1,13 | \$ 464.453,73 | 147 |
| Muro | | | | | |
| Piedra Meda Zonga | m ³ | \$ 42.861 | 2,04 | \$ 87.436,44 | 56 |
| Mortero 1:3 | m ³ | \$ 458.006 | 0,23 | \$ 105.341,38 | 148 |
| Herramienta Menor | % | \$ 87.436 | 2% | \$ 1.748,72 | * |
| Cuadrilla AA - Albañilería | Hc | \$ 20.253 | 7,60 | \$ 153.922,80 | 33 |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA | | | | \$ 975.787,53 | |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M | | | | \$ 77.628,28 | |
| Dato tomado de la revista Construfata N° 199 | | | | | |
| *Dato tomado de la sumatoria de los materiales | | | | | |



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraz.com
www.avales.net
 NIT. 900.116.233-7

6

M4

| M4: Cerca | | | | | |
|--|-----|----------------|--------|---------------------|-----|
| Materiales | Und | Valor Unitario | Medida | Valor | Pag |
| Cerca | | | | | |
| Alambre de Pines IOWA (350m) Cal 14 | rl | \$ 165.300 | 0,04 | \$ 6.612,00 | 71 |
| Puertilla con Cabeza 2" | Lb | \$ 3.900 | 0,04 | \$ 156,00 | 112 |
| Vera de Clavo de a 8cm (3m) Eucalpto | Und | \$ 7.337 | 0,74 | \$ 5.429,38 | 95 |
| Poste Para Cerca 11 x 11 x 1.5m (+8kg) | Und | \$ 23.787 | 1,30 | \$ 30.923,10 | 105 |
| Cuadrilla AA - Albañilería | Hc | \$ 20.253 | 0,98 | \$ 19.847,94 | 33 |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA | | | | \$ 62.968,42 | |
| TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA ± M | | | | \$ 16.145,75 | |

Dato tomado de la revista Construdata N° 199

11.2. Depreciación (fitto y corvini):

| CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI | | | | | | | | | |
|--|------|-----------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|---------------|----------------|
| TIPO DE CONSTRUCCIÓN | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR AJUSTADO |
| M: Escalera | 2 | 50 | 4% | 2,5 | 10,00% | \$ 263.975,01 | \$ 26.397,50 | \$ 237.577,51 | \$ 227.300,00 |
| M: Escaleras | 10 | 100 | 10% | 2,5 | 15,00% | \$ 56.526,56 | \$ 8.478,98 | \$ 48.047,58 | \$ 50.900,00 |
| M: Muro | 10 | 70 | 14% | 2,5 | 15,00% | \$ 77.526,28 | \$ 11.628,94 | \$ 65.897,34 | \$ 65.500,00 |
| M: Cerca | 8 | 30 | 27% | 2,5 | 23,59% | \$ 16.145,75 | \$ 3.805,41 | \$ 12.340,34 | \$ 12.300,00 |

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.
12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

| CULTIVO | VALOR UND |
|-----------------|-----------|
| TOMATE DE ARBOL | \$ 9.990 |

| ESPECIE | M2 |
|------------------|--------|
| PASTOS NATURALES | 245,00 |


 CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

| ESPECIE | DIAMETRO | | | |
|-----------|----------------|---------------|---------------|------------|
| | (0,10- 0,20 m) | (0,21- 0,40m) | (0,40- 0,60m) | (> 0,61 m) |
| MORA | \$ 6.059 | \$ 12.118 | \$ 16.524 | \$ 18.360 |
| LIMÓN | \$ 18.500 | \$ 74.000 | \$ 148.000 | \$ 185.000 |
| GUATILA | \$ 14.810 | \$ 29.621 | \$ 40.392 | \$ 44.880 |
| PINO | \$ 8.558 | \$ 68.460 | \$ 285.250 | \$ 745.455 |
| SAUCO | \$ 3.927 | \$ 31.417 | \$ 130.904 | \$ 342.096 |
| LULO | \$ 14.810 | \$ 29.621 | \$ 40.392 | \$ 44.880 |
| PAPAYUELO | \$ 12.500 | \$ 50.000 | \$ 100.000 | \$ 125.000 |
| VALU | \$ 14.810 | \$ 29.621 | \$ 40.392 | \$ 44.880 |

12.2 Valores de cultivos y/o especies

| DESCRIPCION | CANT | UN | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|--------|----|----------------|------------------------|
| MORA | 64 | UN | \$ 6.059,00 | \$ 387.776,00 |
| LIMON | 4 | UN | \$ 18.500,00 | \$ 74.000,00 |
| GUATILA | 6 | UN | \$ 29.621,00 | \$ 177.726,00 |
| PINO (D=0,40-0,60) | 3 | UN | \$ 285.250,00 | \$ 855.750,00 |
| SAUCO (D=0,20-0,40) | 3 | UN | \$ 31.417,00 | \$ 94.251,00 |
| TOMATE DE ARBOL | 8 | UN | \$ 9.990,00 | \$ 79.920,00 |
| LULO | 9 | UN | \$ 14.810,00 | \$ 133.290,00 |
| PASTO NATURAL | 875,79 | M2 | \$ 245,00 | \$ 214.568,55 |
| PAPAYUELA | 4 | UN | \$ 12.500,00 | \$ 50.000,00 |
| VALU (D=0,20-0,40) | 10 | UN | \$ 29.621,00 | \$ 296.210,00 |
| VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES | | | | \$ 2.363.491,55 |
| VALOR TOTAL ADOPTADO CULTIVOS Y ESPECIES | | | | \$ 2.363.492,00 |


 CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta frente sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot.
- La topografía que presenta el terreno del predio, oscila entre el 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-6-702.
- 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.



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
NIT. 900.116.233-7

14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Cundinamarca
MUNICIPIO: Sivania.
VEREDA: Subio Alta.
DIRECCIÓN: LA GRANJA
PROPIETARIO: Herederos Determinado E Indeterminados De Placido Pinilla Rodríguez

| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | UND | ÁREA AFECTADA | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|-----------------------|----------------|---------------|----------------|-------------------------|
| TERRENO | | | | | |
| Unidad Fisiográfica 1 | Área Requerida | m ² | 908,72 | \$ 61.500,00 | \$ 55.886.280,00 |
| Total Terreno | | | | | \$ 55.886.280,00 |
| CONSTRUCCIONES | | | | | |
| No posee construcciones | | | | | \$ - |
| Total Construcciones | | | | | \$ - |
| ANEXOS | | | | | |
| M1: Enramada | | m ² | 21,76 | \$ 327.300,00 | \$ 7.122.048,00 |
| M2: Escaleras | | m ² | 11,17 | \$ 50.900,00 | \$ 568.553,00 |
| M3: Muro | | m ² | 12,57 | \$ 65.500,00 | \$ 823.335,00 |
| M4: Cerca | | und | 3,90 | \$ 12.300,00 | \$ 47.970,00 |
| Total Anexos | | | | | \$ 8.561.906,00 |
| CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES | | | | | |
| Elementos Permanentes | Elementos permanentes | | | Valor Global | \$ 2.363.492,00 |
| Total Cultivos y/o Elementos Permanentes | | | | | \$ 2.363.492,00 |
| TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA | | | | | \$ 66.811.678,00 |

Son: Sesenta Y Seis Millones Ochocientos Once Mil Seiscientos Setenta Y Ocho Pesos M.L.

Luis F. Sanabria Veredas

Avalúador

B.A.A. N° AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana N° 038

Aprobado

[Firma]



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

15. FOTOGRAFÍAS



Vista del Sector



Vista del Sector



Vista Del predio



M1 Enramada

6



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

■ PBX. 835 4102 ■ CPA 49A No. 94-35 ■

www.lonjacobolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7



M2 Escaleras



M3 Muro



M4 Cerca



Elementos Permanentes

10



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

■ PBX. 835. 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

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. Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles | \$ 281.000,00 | Ver Anexo |
| 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 |



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 835 4102 ■ CRA 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7


ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALÚO COMERCIAL RURAL
TCBG-6-702

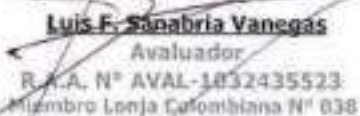
En la ciudad de Bogotá, D.C. A los treinta (30) días del mes de septiembre de 2.021, se reunieron en las oficinas de la **Unión Temporal Lonja Colombia de la Propiedad Raíz Tercer Carril Bogotá Girardot**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por el **Consortio Ruta 40**, del predio denominado **LA GRANJA** en el Municipio de Silvania (Cundinamarca), elaborado y presentado por el evaluador Luis F. Sanabria Vanegas.


| ITEM | DESCRIPCIÓN | UND | ÁREA AFECTADA | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|-----------------------|----------------|---------------|----------------|-------------------------|
| TERRENO | | | | | |
| Unidad Fisigráfica 1 | Área Requerida | m ² | 908,72 | \$ 61.500,00 | \$ 55.886.280,00 |
| Total Terreno | | | | | \$ 55.886.280,00 |
| CONSTRUCCIONES | | | | | |
| No posee construcciones | | | | | \$ - |
| Total Construcciones | | | | | \$ - |
| ANEXOS | | | | | |
| M1: Enramada | | m ² | 21,76 | \$ 327.300,00 | \$ 7.122.048,00 |
| M2: Escaleras | | m ² | 11,17 | \$ 50.900,00 | \$ 568.553,00 |
| M3: Muro | | m ² | 12,57 | \$ 65.500,00 | \$ 823.335,00 |
| M4: Cerca | | und | 3,90 | \$ 12.300,00 | \$ 47.970,00 |
| Total Anexos | | | | | \$ 8.561.906,00 |
| CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES | | | | | |
| Elementos Permanentes | Elementos permanentes | | | Valor Global | \$ 2.363.492,00 |
| Total Cultivos y/o Elementos Permanentes | | | | | \$ 2.363.492,00 |
| TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA | | | | | \$ 66.811.678,00 |


El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Sesenta Y Seis Millones Ochocientos Once Mil Seiscientos Setenta Y Ocho Pesos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los treinta (30) días del mes de septiembre de 2.021.


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-103243523
 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

Aprobado




PBX: 835 4102 CRA 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraz.com
www.avales.net
 NIT. 900.116.233-7

Certificado Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No 02 de 2000, Ley 962 de 2005(Antitramites), articulo 6, parágrafo 3.

Fecha: martes 08 junio 2021

La Agencia Catastral de Cundinamarca ACC certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral de la agencia:

Información Física

Departamento: 25 - Cundinamarca
Municipio: 743 - Silvania
Número predial: 25743000100000001010400000000
Número predial anterior: 25743000100010104000
Dirección: LA GRANJA
Matrícula inmobiliaria: 157 - 21358
Área terreno: 3500 M2
Área construida: 110 M2

Información Económica

Avalúo: \$ 158.364.560,00 M/cte

Información Jurídica

| Nombre | Tipo de documento | Número de documento |
|---------------------------|----------------------|---------------------|
| PINILLA RODRIGUEZ PLACIDO | Cédula de ciudadanía | 000002938260 |

El presente certificado se expide para el interesado



Efraín Eduardo Contreras Ramírez

Nota:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena. Parágrafo: La inscripción en el catastro no constituye el título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. La base de datos de la Agencia Catastral de Cundinamarca corresponde a los 71 municipios de su jurisdicción de acuerdo con la resolución 1000 expedida el 30 de noviembre de 2020 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Elaboró: Leidy Sierra

Autenticación:

Para verificar la autenticidad de este certificado puede revisar en la página web acc.gov.co/#/autenticidad e ingresar este serial: ae38f165-18cd-420c-b66d-501900f17f98



**JUNTOS
POR SILVANIA**

PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código:
CAMS-OPM-G01

Versión: 1

Página: 1 de 1

CAMS-OPM-CUS-0194 - 08 - 08 - 2017

CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO

EL JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA-CUNDINAMARCA

CERTIFICA

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 Sylvania, y cuentan con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

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

- a. USO PRINCIPAL: Cultivos agrícolas clase 1, corredor vial rural.
- b. USO COMPATIBLE: Pastos.
- c. USO RESTRINGIDO: Bosques protectores, pecuarios, industriales rurales, suelos protectores vida silvestre y recreación rural.
- d. USO PROHIBIDO: Minería y parcelación, y demás usos.

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

1. ANCHO DE LA FRANJA: Doscientos (200) metros a partir del borde de la vía.
2. CALZADA: De desaceleración y parqueo.
3. AISLAMIENTO AMBIENTAL: quince (15) metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.
4. *AREA MINIMA DE LOTE: Aquellos predios que se encuentre localizados dentro del corredor vial exigirá un área mínima de una hectárea.*
5. INDICE DE OCUPACION MAXIMO: Para vivienda dispersa no podrá ser superior del treinta (30%) por ciento del área total de predio.
6. AREAS DE CESION: Las establecidas en el corredor vial incluidas las cazadas de desaceleración y ancho de la franja.

CORREDOR VIAL DE SERVICIO RURAL (Cv): Está actividad se encuentra aledaña a las vías principales, y pueden ser objeto a desarrollos diferentes al principal de la zona respectiva, y se refiere específicamente a la franja paralela a la vía panamericana y la vía al casco E, que debe caracterizarse por un ancho de 200m a partir del borde de la vía, calzada de desaceleración y parqueo, y aislamiento ambiental de 5m. Los usos que caracterizan esta actividad son los paradores, restaurantes, estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías, ciclo vías, comercio de insumos agropecuarios, industria agroindustria, operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga, usos institucionales, centros vacacionales, estaciones de servicio, establecimiento de vallas y avisos (según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997). Se encuentra prohibida la minería y las parcelaciones.

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

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

PARA VALIDEZ DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE REQUIERE DE LA ESTAMPILLA PROOULTIVA (ACUERDO 014 DE SEPTIEMBRE 03 DE 1999)

SESION DOCUMENTAL

Original: Destinatario
Diplo: Vilma Rodríguez – Arce-Planeación
Revisó y Aprobó: ING. WALTER SANTANA – Jefe de Planeación
Copia: Archivo



| D.U. 4 | |
|--------|--------------------------------------|
| 1 | 257430001000000040200000000000 / 242 |
| 6 | 257430001000000030525000000000 / 315 |
| 7 | 257430001000000030524000000000 / 317 |
| 8 | 257430001000000030526000000000 / |
| 114 | 257430001000000030231000000000 / |
| 191 | 257430001000000040709000000000 / 241 |
| 192 | 257430001000000040710000000000 / 239 |
| 193 | 257430001000000040711000000000 / 238 |
| 194 | 257430001000000040712000000000 / 235 |
| 195 | 257430001000000040713000000000 / 239 |
| 196 | 257430001000000040714000000000 / 233 |
| 197 | 257430001000000030396000000000 / 311 |
| 198 | 257430001000000030397000000000 / 310 |
| 199 | 257430001000000030392000000000 / 308 |
| 200 | 257430001000000030393000000000 / 304 |
| 202 | 257430001000000040116000000000 / 285 |
| 203 | 257430001000000040208000000000 / 281 |
| 260 | 257430001000000020204000000000 / 328 |
| 304 | 257430001000000020455000000000 / 432 |
| 330 | 257430001000000040368000000000 / 283 |
| 340 | 257430001000000040874000000000 / 289 |
| 352 | 257430001000000040283000000000 / 295 |
| 356 | 257430001000000030395000000000 / 312 |
| 362 | 257430001000000030528000000000 / 332 |
| 366 | 257430001000000030399000000000 / 302 |
| 367 | 257430001000000030426000000000 / |
| 368 | 257430001000000030427000000000 / 328 |
| 369 | 257430001000000030428000000000 / 327 |
| 370 | 257430001000000030432000000000 / 321 |
| 371 | 257430001000000030429000000000 / 326 |
| 372 | 257430001000000030430000000000 / 325 |
| 380 | 257430001000000030462000000000 / |
| 382 | 257430001000000030156000000000 / 330 |

SESION DOCUMENTAL

Original: Declaratorio

Elaboró: Vilma Rodríguez - Apoyo Planeación

Revisó y Aprobó: ING. MARCEY SANTANA - Jefe de Planeación

Copia: Archivo



| D.U. 4 | | |
|--------|----------------------------------|-----|
| 385 | 257430001000000040197000000000 / | 960 |
| 386 | 257430001000000040196000000000 / | 968 |
| 387 | 257430001000000040195000000000 / | 173 |
| 389 | 257430001000000030151000000000 / | 301 |
| 390 | 257430001000000030159000000000 / | 331 |
| 396 | 257430001000000040248000000000 / | 254 |
| 401 | 257430001000000040488000000000 / | 959 |
| 402 | 257430001000000030476000000000 / | |
| 405 | 257430001000000030474000000000 / | 319 |
| 407 | 257430001000000030431000000000 / | 323 |
| 412 | 257430001000000040375000000000 / | 262 |
| 413 | 257430001000000040463000000000 / | 268 |
| 414 | 257430001000000040377000000000 / | 267 |
| 415 | 257430001000000040719000000000 / | 274 |
| 420 | 257430001000000040651000000000 / | 272 |
| 424 | 257430001000000040603000000000 / | |
| 425 | 257430001000000040693000000000 / | 215 |
| 426 | 257430001000000040696000000000 / | 212 |
| 427 | 257430001000000040697000000000 / | 167 |
| 428 | 257430001000000040699000000000 / | 168 |
| 429 | 257430001000000040707000000000 / | 245 |
| 435 | 257430001000000020209000000000 / | 375 |
| 438 | 257430001000000020177000000000 / | 420 |
| 615 | 257430000000100040312000000000 / | 258 |
| 619 | 257430000000100040850000000000 / | 294 |
| 620 | 257430000000100030461000000000 / | 333 |
| 657 | 257430001000000040618000000000 / | 228 |
| 658 | 257430001000000040695000000000 / | 225 |
| 659 | 257430001000000040716000000000 / | 224 |
| 660 | 257430001000000040759000000000 / | 221 |
| 661 | 257430001000000040717000000000 / | 220 |



JUNTOS
POR **SILVANIA**
PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código:
CAMS-OPM-001

Versión: 1

Página: 1 de 1

| D.U. 4 | | |
|--------|----------------------------------|-------|
| 9 | 257430001000000011081000000000 / | 540 |
| 16 | 257430000000100011322000000000 / | 523 |
| 19 | 257430300000000011000500000000 / | 714 |
| 20 | 257430001000000020931000000000 / | 519 |
| 21 | 257430001000000020932000000000 / | 518 |
| 28 | 257430001000000010708000000000 | 574-1 |
| 33 | 257430001000000010675000000000 / | 575 |
| 35 | 257430001000000010900000000000 / | 576 |
| 36 | 257430001000000011299000000000 / | 580 |
| 37 | 257430001000000011330000000000 / | 568 |
| 40 | 257430001000000010889000000000 / | 560 |
| 45 | 257430001000000010945000000000 / | 559 |
| 46 | 257430001000000010563000000000 / | 561 |
| 47 | 257430001000000010567000000000 / | 743 |
| 48 | 257430001000000010904000000000 / | 578 |
| 49 | 257430001000000011773000000000 / | |
| 50 | 257430001000000011415000000000 / | 546 |
| 51 | 257430001000000011159000000000 / | 547 |
| 52 | 257430001000000011518000000000 / | 556 |
| 53 | 257430001000000011521000000000 / | 557 |
| 54 | 257430001000000011722000000000 / | 573 |
| 56 | 257430001000000010379000000000 / | |
| 65 | 257430100000000600006000000000 / | |
| 74 | 257430001000000010726000000000 / | 527 |
| 75 | 257430001000000010738000000000 / | 526 |
| 124 | 257430001000000010853000000000 / | 551 |
| 125 | 257430001000000010898000000000 / | 553 |
| 127 | 257430001000000011061000000000 / | |
| 174 | 257430001000000011219000000000 / | 701 |
| 175 | 257430001000000010104000000000 / | 702 |
| 211 | 257430001000000020796000000000 / | 503 |
| 212 | 257430001000000020565000000000 / | 491 |
| 214 | 257430001000000020445000000000 / | 497 |

SECCION DOCUMENTAL

Original: Desbravado

Digital: Wilma Rodríguez - Agencia Función

Revisó y Aprobó: ING. NARCIS SANJANA - Jefe de Planeación

Copia: Archivo



**JUNTOS
POR
SILVANIA**

PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código:
CAMS-OPM-001

Versión: 1

Página: 1 de 1

| D.U. 4 | | |
|--------|----------------------------------|-----|
| 215 | 257430001000000020795000000000 / | |
| 216 | 257430001000000020427000000000 / | 511 |
| 217 | 257430001000000020277000000000 / | 928 |
| 272 | 257430001000000010638000000000 / | 529 |
| 273 | 257430001000000010791000000000 / | 621 |
| 275 | 257430300000000080002000000000 / | |
| 291 | 257430001000000020639000000000 / | 483 |
| 301 | 257430001000000010642000000000 / | 520 |
| 303 | 257430001000000020294000000000 / | 475 |
| 305 | 257430001000000020459000000000 / | 488 |
| 306 | 257430001000000020512000000000 / | |
| 311 | 257430001000000020574000000000 / | |
| 312 | 257430001000000020820000000000 / | 513 |
| 341 | 257430001000000010639000000000 / | 525 |
| 342 | 257430001000000020519000000000 / | |
| 423 | 257430001000000021162000000000 / | 493 |
| 451 | 257430001000000011878000000000 / | 709 |
| 452 | 257430001000000011877000000000 / | 708 |
| 453 | 257430001000000011325000000000 / | 704 |
| 459 | 257430001000000010672000000000 / | |
| 461 | 257430001000000010910000000000 / | 534 |
| 462 | 257430001000000010804000000000 / | 535 |
| 464 | 257430001000000010709000000000 / | 541 |
| 465 | 257430001000000011400000000000 / | 539 |
| 466 | 257430001000000011402000000000 / | 542 |
| 467 | 257430001000000011684000000000 / | 537 |
| 468 | 257430001000000011080000000000 / | 538 |
| 471 | 257430001000000010886000000000 / | 545 |
| 472 | 257430001000000010908000000000 / | 544 |
| 473 | 257430001000000010822000000000 / | 552 |
| 474 | 257430001000000010909000000000 / | 543 |
| 485 | 257430001000000011911000000000 / | 692 |
| 508 | 257430001000000010743000000000 / | 698 |
| 509 | 257430001000000010120000000000 / | 703 |

GESTIÓN DOCUMENTAL

Original: Destruído

Digital: Vilma Rodríguez - Área Planeación

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

Copia: Archivo



**JUNTOS
POR SILVANIA**

PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código:
CAMS-OPM-001

Versión: 1

Página: 1 de 1

| D.U. 4 | | |
|--------|-----------------------------------|-------|
| 512 | 257430001000000011102000000000 / | 628 |
| 515 | 257430001000000011101000000000 / | 690 |
| 516 | 257430001000000011005000000000 / | 714 |
| 517 | 257430001000000010102000000000 / | |
| 518 | 257430001000000011876000000000 / | 707 |
| 519 | 257430001000000010106000000000 / | 699 |
| 520 | 257430001000000010107000000000 / | 696 |
| 521 | 257430001000000011884000000000 / | 697 |
| 522 | 257430001000000011220000000000 / | 711 |
| 523 | 257430001000000011373000000000 / | |
| 524 | 257430001000000011889000000000 / | 684 |
| 575 | 257430000000100012096000000000 / | 695 |
| 576 | 257430000000100012097000000000 / | |
| 595 | 257430001000000011888000000000 / | 691 |
| 596 | 2574303000000000090001000000000 / | 638 |
| 624 | 257430001000000011889000000000 / | 684-1 |
| 630 | 257430001000000010902000000000 / | 691 |
| 673 | 257430001000000020722000000000 / | 412 |
| 674 | 257430001000000020732000000000 / | 413 |
| 675 | 257430001000000020887000000000 / | 417 |
| 676 | 257430001000000020886000000000 / | 415 |

ING. NARLEY JAVIER SANTANA GUERRA

Jefe de Planeación

SECCION DOCUMENTAL
Original: Inicialmente
Código: Vilma Rodríguez - Área Planeación
Revisó y Aprobó: ING. NARLEY JAVIER SANTANA - Jefe de Planeación
Copias: Archivo