



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000078221

Bogotá D.C., 13 DIC. 2022

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor **JOSUE EUSEBIO OVALLE GÓMEZ** identificado en vida (**C.C No 2.929.218**).

Predio denominado SIN DIRECCIÓN MIS ROSAS (Según Folio de Matrícula inmobiliaria) MIS ROSAS (Según Escritura Pública).

Vereda AZAFRANAL

Municipio de SILVANIA

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000069071 del 9 de noviembre de 2022. Predio TCBG-6-368.

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 09 de noviembre de 2022 se expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000069071, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado SIN DIRECCIÓN MIS ROSAS (Según Folio de Matrícula inmobiliaria) MIS ROSAS (Según Escritura Pública), ubicado en la Vereda AZAFRANAL (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de SILVANIA (Según Escritura Pública), Departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K006+140,67 - Final K006+186,88; localizado en la margen Derecho del proyecto, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **157-61418** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cédula Catastral No. **257430001000000020431000000000**, cuyo titular del derecho real de dominio es el

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. 20225000078221

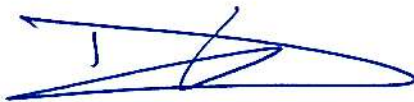
señor: **JOSUE EUSEBIO OVALLE GÓMEZ** identificado con cedula de ciudadanía No. **2.929.218**, quien se en cuenta fallecido de conformidad al Registro Civil de Defunción, Indicativo Serial No. 9048058.

Que el día 23 del mes de noviembre del año 2022, se envió la citación con radicado No. 20225000069081, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, citación que fue recibida en la dirección del predio el día CU002830884CO, y 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 procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, la citación con radicado No. 20225000069081, fue publicada en la página WEB de la ANI - VIA 40 EXPRESS, y en un lugar de acceso al público en las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la carrera 27 N°21-36 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, la cual fue fijada el 24 de noviembre de 2022 y desfijada el 30 de noviembre de 2022, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Atentamente,



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

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

Proyectó: CR40.
Revisó: EM
[GERENCIA 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. 20225000069071

Bogotá D.C., 09 NOV. 2022

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR JOSUE EUSEBIO OVALLE GOMEZ (C.C. 2.929.218)

Predio denominado SIN DIRECCIÓN MIS ROSAS (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado MIS ROSAS (Según Escritura Pública)

Vereda AZAFRANAL

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 mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: K006+140,67 Abscisa Final: K006+186,88; localizado en el margen Derecho del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado SIN DIRECCIÓN MIS ROSAS (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado MIS ROSAS (Según Escritura Pública), Vereda AZAFRANAL, Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2574300010000002043100000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-61418** de la Oficina de Registro de

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. 20225000069071

Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No.
TCBG-6-368.

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-6-368, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado SIN DIRECCIÓN MIS ROSAS (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado MIS ROSAS (Según Escritura Pública), Vereda AZAFRANAL, Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 257430001000000020431000000000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-61418 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (678 M²)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.



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. 202250000069071

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **UNION TEMPORAL LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT.**, el **04 de MAYO de 2022**, por la suma de: **VEINTISEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$26.794.761)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	678,00	\$ 37.240,00	\$ 25.248.720,00
Total Terreno					\$ 25.248.720,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ -
ANEXOS					
	M1: Tanque	m ²	1,82	\$ 552.800,00	\$ 1.006.096,00
Total Anexos					\$ 1.006.096,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Cultivos y/o especies				Valor Global	\$ 539.945,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 539.945,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 26.794.761,00

Son: Veintiséis Millones Setecientos Noventa y Cuatro Mil Setecientos Sesenta y Un Pesos M.L.

Adicionalmente, se reconoce la suma de **DOSCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 206.989)** que corresponde al valor de daño emergente (1. **DOSCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y**

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000069071

NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 206.989), 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:

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0,00	NINGUNA
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0,00	NINGUNA
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 206.989,00	Servicio de Acueducto
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 informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000069071

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3108220359 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y predial@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 10º 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

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. 202250000069071

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

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

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

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

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

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

Acompañó para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-368, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **UNION TEMPORAL LONJA**

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. 20225000069071

COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ TERCER CARRIL, el **04** de **MAYO** de **2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

Aprobó: SN-RM

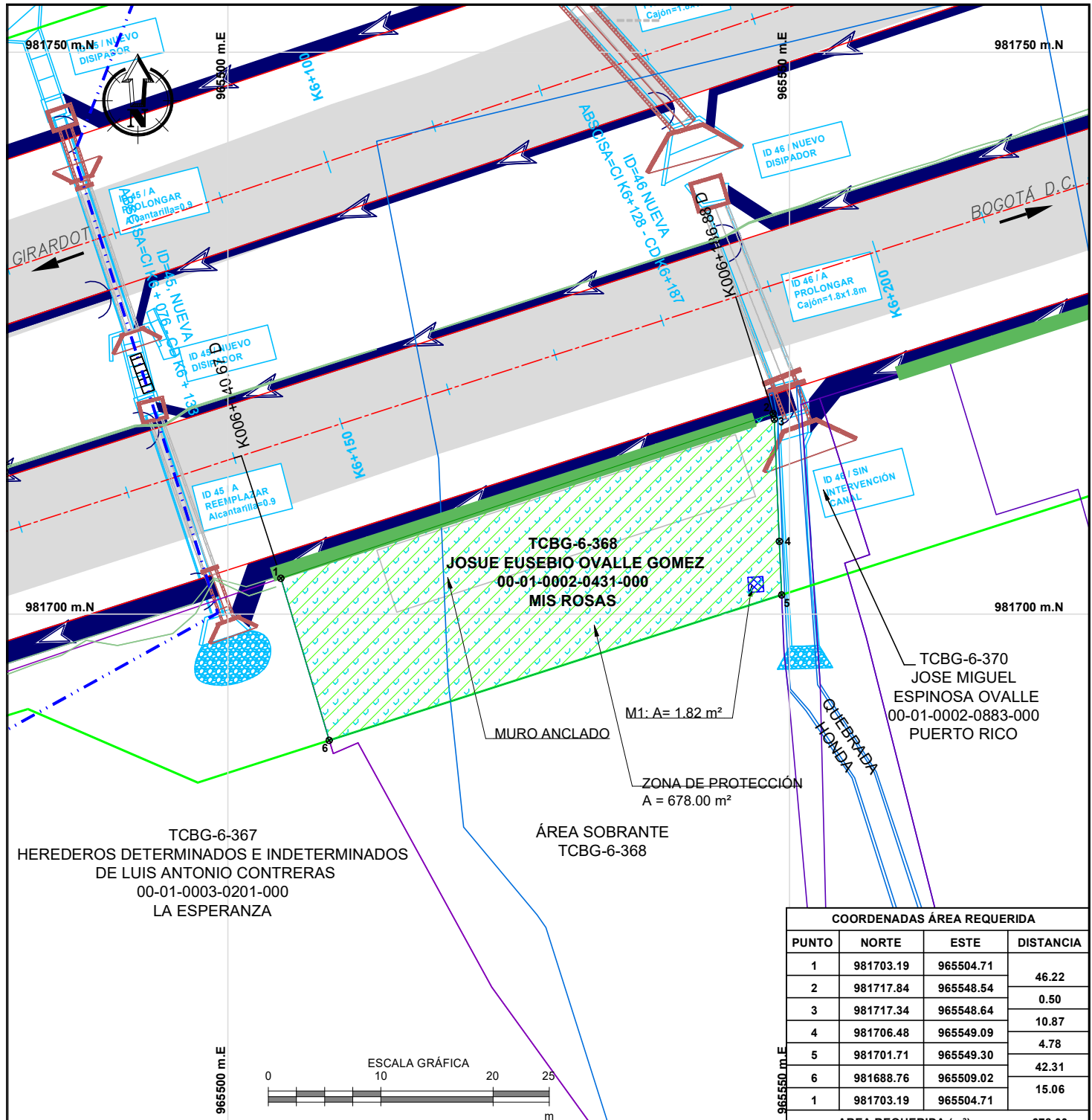
[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

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

www.via40express.com



 Agencia Nacional de Infraestructura		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	G CSP-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 PUENTE RÍO BLANCO - GRANADA																																																																																																																	
PREDIO No. TCBG-6-368																																																																																																																					
ABSC. INICIAL K006+140,67 ABSC. FINAL K006+186,88						MARGEN Derecha LONGITUD EFECTIVA 46,21																																																																																																															
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO JOSUE EUSEBIO OVALLE GOMEZ			CEDULA 2.929.218 DIRECCION / EMAIL 3103060708 DIRECCION DEL PREDIO MIS ROSAS		MATRICULA INMOBILIARIA 157-61418 CEDULA CATASTRAL 2574300010000002043100000000																																																																																																																
VEREDA/BARRIO: AZAFRANAL MUNICIPIO: SILVANIA DPTO: CUNDINAMARCA	CLASIFICACION DEL SUELO RURAL ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO AGROPECUARIO TOPOGRAFIA Mixta		LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE	LONGITUD 46,22 42,31 16,15 15,06	COLINDANTES VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 1 - 2) JOSUE EUSEBIO OVALLE GOMEZ (Mj 5 - 6) JOSE MIGUEL ESPINOSA OVALLE (Mj 2 - 5) HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LUIS ANTONIO CONTRERAS (Mj 6 - 1)																																																																																																																
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4">INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</th> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> <tr> <th>DESCRIPCION</th> <th>CANT</th> <th>DENS</th> <th>UN</th> <th>N/A</th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pastos naturales</td> <td>481,91</td> <td></td> <td>m²</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Guayacan (D = 0,10 m a 0,20 m)</td> <td>3</td> <td></td> <td>Un</td> <td></td> <td>TOTAL AREA CONSTRUIDA</td> <td>0</td> <td>M2</td> </tr> <tr> <td>Carbonero (D = 0,10 m a 0,20 m)</td> <td>3</td> <td></td> <td>Un</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Caucho (D = Mayor a 0,60 m)</td> <td>1</td> <td></td> <td>Un</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Urapan (D = 0,10 m a 0,20 m)</td> <td>1</td> <td></td> <td>Un</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID	DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	N/A				Pastos naturales	481,91		m²					Guayacan (D = 0,10 m a 0,20 m)	3		Un		TOTAL AREA CONSTRUIDA	0	M2	Carbonero (D = 0,10 m a 0,20 m)	3		Un					Caucho (D = Mayor a 0,60 m)	1		Un					Urapan (D = 0,10 m a 0,20 m)	1		Un																																																												
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID																																																																																																														
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	N/A																																																																																																																	
Pastos naturales	481,91		m²																																																																																																																		
Guayacan (D = 0,10 m a 0,20 m)	3		Un		TOTAL AREA CONSTRUIDA	0	M2																																																																																																														
Carbonero (D = 0,10 m a 0,20 m)	3		Un																																																																																																																		
Caucho (D = Mayor a 0,60 m)	1		Un																																																																																																																		
Urapan (D = 0,10 m a 0,20 m)	1		Un																																																																																																																		
FECHA DE ELABORACIÓN: 28/03/2022 Elaboró: Ing. CRISTIAN CAMILO CAMARGO TUTA M.P: 25335-422485 CND		AREA TOTAL TERRENO 1872,00 m ² AREA REQUERIDA 678,00 m ² AREA REMANENTE 0,00 m ² AREA SOBRANTE 1194,00 m ² AREA TOTAL REQUERIDA 678,00 m ²		OBSERVACIONES: *La vereda se toma de la escritura pública No. 1751 del 16-10-1974, notaria primera de Fusagasugá. *La dirección se toma del certificado catastral expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca - ACC. *En el folio de matricula inmobiliaria, en la anotación No. 1, la escritura pública reportada se encuentra errónea, al estar inscrita la Escritura No. 1715 del 16-10-1974, y ser la escritura correcta la No. 1751 del 16-10-1974. *A la fecha de la visita y elaboración de la ficha predial, el predio no presenta ningún tipo de actividad económica dentro del área requerida. *El predio cuenta con una cobertura de 194,27 m ² de muro anclado y pantalla atirantada de contención en concreto con anclajes de pernos metálicos al suelo a una distancia uniforme formando cuadrícula de contención. *La topografía del área requerida se desagrega de la siguiente manera 285,74 m ² ondulada y 392,26 m ² plano. *El numero de contacto corresponde a la hija del propietario, Señora Ana Ovalle. * El Acuerdo 022 de 2000, por la cual se adopta el PBOT del municipio de Silvania, no indica el área de ronda hídrica; no obstante, para el presente insumo se deja un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al cuerpo de agua, según el Art. 83 del Decreto 2811 de 1974. Por lo anterior, luego de realizar el cruce cartográfico, el área requerida presenta una afectación por zona de protección por un área total de 678,00 m ² . *Las hijas del propietario manifiestan que dentro del área requerida se encuentra una acometida del servicio público de acueducto, la cual será trasladada. *Para efectos de elaboración del presente insumo predial, se toma como área total del predio la mínima especificada 1872,00 m ² , es decir, la obtenida a partir del certificado catastral nacional emitido por la Agencia Catastral de Cundinamarca - ACC. Lo anterior, teniendo en cuenta lo especificado en el Capítulo (V) numeral (8.3) ítem (iii) del Apéndice Técnico 7: Gestión Predial. *El folio de matricula inmobiliario que se encuentra en la base de datos del IGAC, tanto en Certificado Catastral como en R1 y R2 no corresponde al folio actualizado. *El certificado de uso del suelo reporta que el predio se clasifica en suburbano, sin embargo, acorde al PBOT del municipio de Silvania y los planos respectivos, el predio se encuentra en suelo Rural 6. *Se identifica que el propietario del predio esta fallecido, soportado con del registro civil de defunción anexo en el estudio de títulos.																																																																																																																	
Revisó y Aprobó: Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES M.P 25222-327763 CND																																																																																																																					



COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	981703.19	965504.71	46.22
2	981717.84	965548.54	
3	981717.34	965548.64	0.50
4	981706.48	965549.09	10.87
5	981701.71	965549.30	4.78
6	981688.76	965509.02	42.31
1	981703.19	965504.71	15.06
ÁREA REQUERIDA (m²) =			678.00

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN CARLOS FORERO
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-116091 CND
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-327763 CND

INTERVENORIA: ANI (Agencia Nacional de Infraestructura), SEG (CONSORCIO SEG-INCOPLAN), ENCOPLAN S.A.
CONCESIONARIO: VIA 4000 EXPRESS
DISEÑO EN CONSTRUCCIÓN: Ruta 40 CONSORCIO VIAL

ELABORÓ: CRISTIAN C. CAMARGO T.
ING. TOPOGRÁFICO
M.P. 25335-422485 CND
DIBUJÓ: CRISTIAN C. CAMARGO T.
ING. TOPOGRÁFICO
M.P. 25335-422485 CND

PROPIETARIO: JOSUE EUSEBIO OVALLE GOMEZ

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
- ÁREA REQUERIDA
- ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- ÁREA REMANENTE
- LINDERO
- POSTE
- CERCAS
- FUENTES HIDRICAS
- ZONA DE PROTECCIÓN
- SERVIDUMBRE

CUADRO DE AREAS (M2)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
678.00 M2	1872.00 M2	0.00 M2	1194.00 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.: 28/03/2022
ESCALA: 1:500

UNIDAD FUNCIONAL: 6
PLANO: 1 De 1

No. CATASTRAL: 2574300010000002043100000000
FICHA GRAFICA No.: TCBG-6-368



PROYECTO:
AMPLIACIÓN A TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT

CONTRATO DE CONCESIÓN No 04 de 2016

CONTRATISTA: CONSORCIO RUTA 40

CONCESIONARIO: VIA 40 EXPRESS

INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN

AVALÚOS 20 JUNIO 2022

APROBACIÓN AVALÚOS POR INTERVENTORIA

AVALÚOS 30 JUNIO 2022

No	No.Predio	NOMBRE PROPIETARIO	FICHA PREDIAL	ESTUDIO DE TÍTULOS	FICHA SOCIAL	AVALÚO	OBSERVACIONES
1	TCBG-6-481	MARTHA LUCIA GARAY CASTRO Y RAUL VIRGILIO GARAY CASTRO	0	0	0	1	Entrega Mayo 1/22
2	TCBG-6-368	JOSUÉ EUSEBIO OVALLE GOMEZ	0	0	0	1	entrega Mayo 1/22
3	TCBG-6-821	VICTOR GUSTAVO RUIZ HERNANDEZ	0	0	0	1	entrega Mayo 2/22
4	TCBG-6-373-1	MARIA ALICIA AVILA QUICASAN	0	0	0	1	entrega Mayo 2/22
5	TCBG-6-374	ANA CRISTINA ROMERO ACOSTA	0	0	0	1	entrega Junio 2/22
6	TCBG-6-226	ZAMORA DE FONSECA ANA MARIA	0	0	0	1	entrega Junio 4/22
7	TCBG-6-621	JESUS RODOLFO UBAQUE	0	0	0	1	entrega Junio 3/22
8	TCBG-6-735	LUZ MARINA CASTELLANOS	0	0	0	1	entrega Junio 3/22

N 30/junio/2022
NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
Profesional Predial
CONSORCIO SEG-INCOPLAN



Avalúo Comercial Corporativo

Rural

Lote.

Ficha Predial TCBG-6-368

MAYO DE

2022

Consortio Ruta 40

Predio: Mis Rosas

Vereda o Corregimiento: Azafranal

Municipio: Silvania

Departamento: Cundinamarca

✓ 30/junio/2022



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 1

CAPÍTULOS

1. INFORMACIÓN GENERAL 5

1.1. SOLICITANTE:	5
1.2. TIPO DE INMUEBLE:	5
1.3. TIPO DE AVALÚO:	5
1.4. MARCO JURÍDICO:	5
1.5. DEPARTAMENTO:	6
1.6. MUNICIPIO	6
1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:	6
1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	6
1.9. ABCISADO DEL ÁREA REQUERIDA:	6
1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:	6
1.11. USO POR NORMA	6
1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL	7
1.13. FECHA DE LA VISITA AL PREDIO:	7
1.14. FECHA DEL INFORME DE AVALÚO:	7

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS 8

2.1. CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	8
2.2. ESCRITURA PÚBLICA:	8
2.3. CERTIFICADO CATASTRAL:	8
2.4. CERTIFICADO DE NORMA DE USOS DEL SUELO:	8
2.5. ESTUDIO DE TÍTULOS:	8
2.6. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:	8
2.7. FICHA PREDIAL:	8
2.8. PLANOS TOPOGRÁFICOS Y/O ARQUITECTÓNICOS:	8
2.9. OTROS:	9

3. INFORMACIÓN JURÍDICA 9

3.1. PROPIETARIO:	9
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	9
3.3. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA:	9



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 2

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:	9
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	10
4.1. MAPA LOCALIZACIÓN:	10
4.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:	10
4.3. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:	11
4.4. TOPOGRAFÍA:	11
4.5. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:	11
4.6. CONDICIONES AGROLÓGICAS	11
4.7. SERVICIOS PÚBLICOS:	12
4.8. SERVICIOS COMUNALES:	12
4.9. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:	13
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	14
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO	20
6.1. UBICACIÓN:	20
6.2. ÁREA DEL TERRENO:	20
6.3. LINDEROS:	21
6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:	21
6.5. UNIDADES FISIográfICAS:	21
6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS:	21
6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:	21
6.8. CONSTRUCCIONES ANEXAS:	22
6.9. CULTIVOS, ESPECIES:	22
7. MÉTODOS VALUATORIOS	23
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)	25
8.1. RELACIÓN DE INVESTIGACIÓN OBTENIDA:	25
8.2. DEPURACIÓN MERCADO:	26
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)	26



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 3

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA).....	26
<u>10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO.....</u>	<u>27</u>
10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).	27
10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....	27
10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.....	27
10.4. SERVIDUMBRES.....	27
10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDERO).....	28
10.6. OTROS EJERCICIOS O APLICACIONES.....	28
<u>11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.....</u>	<u>29</u>
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN:	29
11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):	29
<u>12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....</u>	<u>30</u>
12.1. SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	30
12.2. VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	30
<u>13. CONSIDERACIONES GENERALES.....</u>	<u>31</u>
<u>14. RESULTADO DEL AVALÚO.....</u>	<u>32</u>
<u>15. REGISTRO FOTOGRÁFICO.....</u>	<u>33</u>
<u>16. ANEXOS.....</u>	<u>35</u>
16.1. CÁLCULO DE INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.....	35
16.2. CUADRO RESUMEN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.....	35



CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 4

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

1.2. Tipo de inmueble: Lote.

1.3. Tipo de avalúo: Rural Comercial Corporativo.

1.4. Marco Jurídico:

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

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

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

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

- Decreto 1420 de 1998 (Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 7 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos).

- Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística).

- Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013).

- Resolución IGAC 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 5

- Resolución IGAC 898 de 2014 (Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).

- Resolución IGAC 1044 de 2014 (Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija, normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).

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

– Y demás reglamentación concordante.

1.5. Departamento: Cundinamarca

1.6. Municipio: Silvania

1.7. Vereda O Corregimiento: Azafranal

1.8. Dirección del inmueble: Mis Rosas

1.9. Abscisado del área requerida:

Abscisa Inicial: K 006+140,67 Km

Abscisa Final: K 006+186,88 Km

Margen: Derecha.

Longitud efectiva: 46,21

1.10. Uso actual del inmueble: Mixta (Residencial – Comercial)

1.11. Uso por norma: Uso de suelo No. 5 (R-5)



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

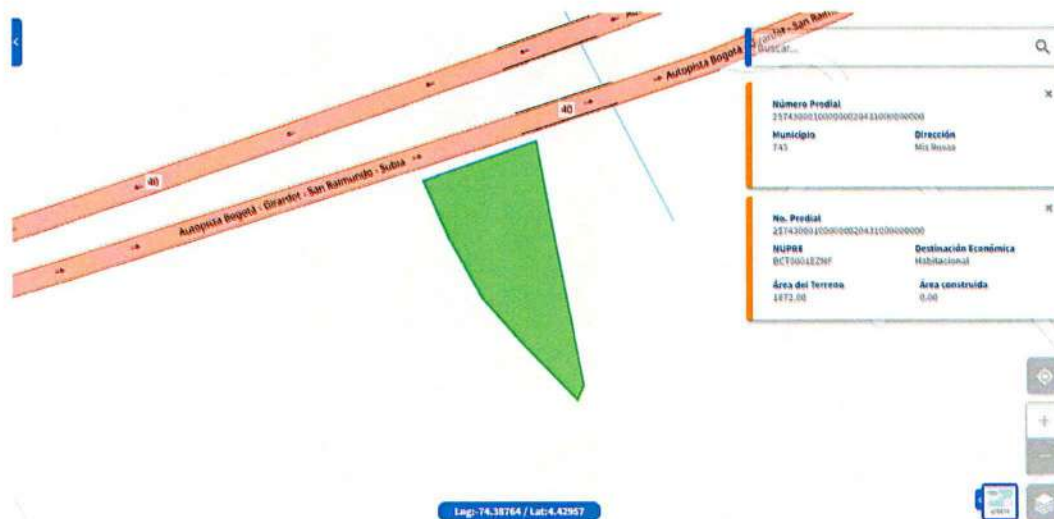
Página | 6

1.12. Información Catastral

Departamento:	25 – CUNDINAMARCA
Municipio:	743 - Silvania
Código Predial Nuevo:	257430001000000020431000000000
Código Predial Anterior:	25743000100020431000
Matrícula:	157-61418
Destino Económico:	Habitacional
Dirección:	Mis Rosas
Área de Terreno:	0 Ha, 1872 m2
Área Construida:	0,00 m2
Avalúo Catastral (Vigencia 2022):	\$5.816.000,00

Fuente: Certificado Catastral emitido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con fecha 12/02/2.022.

Nota: El folio de matrícula inmobiliario que se encuentra en la base de datos de la ACC, tanto en Certificado Catastral como en R1 y R2 no corresponde al folio actualizado.



Fuente: Agencia Catastral de Cundinamarca, con fecha del 4 de mayo de 2022

1.13. Fecha de la visita al predio: 28 de abril de 2022

1.14. Fecha del informe de avalúo: 4 de mayo de 2022



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 7

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

2.1. Certificado de Tradición y Libertad

- N° 157-61418, Expedido por la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá, con fecha 16 de febrero de 2022.

2.2. Escritura Pública:

- Escritura Pública N° 1751 con fecha 16 de octubre de 1974 de la Notaría Primera del Círculo de Fusagasugá.

2.3. Certificado Catastral:

- Serial N° 20b51b8e-1dff-4b91-a866-1f505f42cdb4 para el Predio Mis Rosas, expedido por la Agencia Catastral De Cundinamarca con fecha 22 de febrero de 2022.

2.4. Certificado de Norma de Usos del Suelo:

- Certificado uso de suelo CAMS-OPM-CUS-0240-09-08-2.017 del predio Mis Rosas firmado por el ingeniero Narley Javier Santana Guerra, jefe de planeación de Sylvania (Cundinamarca). Con fecha 09 de agosto de 2017

2.5. Estudio de Títulos:

- Estudio de Títulos para el predio Mis Rosas con fecha 28 de febrero de 2022 firmado por el abogado Adrian Mauricio Cabrera Martinez con número de tarjeta profesional 236.597 del C.S. de la J.

2.6. Reglamento de Propiedad Horizontal:

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

2.7. Ficha Predial:

- TCBG-6-368 elaborada el 28 de marzo de 2022.

2.8. Planos Topográficos y/o Arquitectónicos:

- PP-TCBG-6-368.pdf elaborado el 28 de marzo de 2022.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 8

2.9. Otros:

- Registro Fotográfico de apoyo RF-TCBG-6-368 elaborado el 28 de marzo de 2022.

3. Información Jurídica**3.1. Propietario:**

- Jose Eusebio Ovalle Gomez
C.C. 2.929.218

3.2. Título de adquisición:

- Compraventa, mediante Escritura Pública N° 1751 con fecha 16 de octubre de 1974 de la Notaría Primera del Círculo de Fusagasugá.

3.3. Folio de Matrícula inmobiliaria:

- N° 157-61418, Expedido por la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá, con fecha 16 de febrero de 2022.

3.4. Observaciones jurídicas:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-61418, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio NO recaen gravámenes, servidumbres, limitaciones al dominio, medidas cautelares, entre otros.

Sin embargo, de acuerdo con los documentos estudiados existe evidencia que el propietario es JOSUE EUSEBIO OVALLE GOMEZ, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 2.929.218, y se encuentra fallecido como lo acredita el Registro Civil de Defunción con Indicativo Serial 9048058; por tal motivo se deben hacer parte a los Herederos determinados e indeterminados hasta cuando se realice la respectiva sucesión y adjudicación del predio objeto de estudio, tal como se establece en la normatividad vigente

Fuente: Certificado de tradición y libertad N° 157-61418, Expedido por la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá, con fecha 16 de febrero de 2022 y Estudio de Títulos para el predio Mis Rosas con fecha 28 de marzo de 2022 firmado por el abogado Adrián Mauricio Cabrera Martínez con número de tarjeta profesional 236.597 del CSJ.

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 9

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. Mapa Localización:



Nomenclatura del Predio	Mis Rosas	Nombre Del Barrio	Azafranal
Municipio	Silvania	Departamento	Cundinamarca

El municipio de Silvania se encuentra localizado en el Departamento de Cundinamarca, está ubicado aproximadamente a 44 kilómetros al suroccidente de la Capital de Colombia por la Vía Nacional 40. La vereda Azafranal se ubica al sur del centro urbano del Municipio de Silvania, se caracteriza por ser zona agrícola con actividades suburbanas sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot, presenta topografías planas a quebradas, cuentan con acceso a servicios públicos de energía eléctrica y acueductos veredales.

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

4.2. Delimitación del sector:

La vereda Azafranal limita por el Norte con la vereda Subía Central, por el Sur con la vereda Quebrada Honda, por el Oriente con la vereda San Luis Alto y por el Occidente con la vereda Quebrada Honda y la vereda Glasgow del municipio de Viotá.

Fuente: Inspección ocular



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 10

4.3. Actividad predominante:

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

Fuente: Información obtenida en campo.

4.4. Topografía:

Presenta una Topografía Mixta, siendo 57,86% plana y 42,14% ondulada.

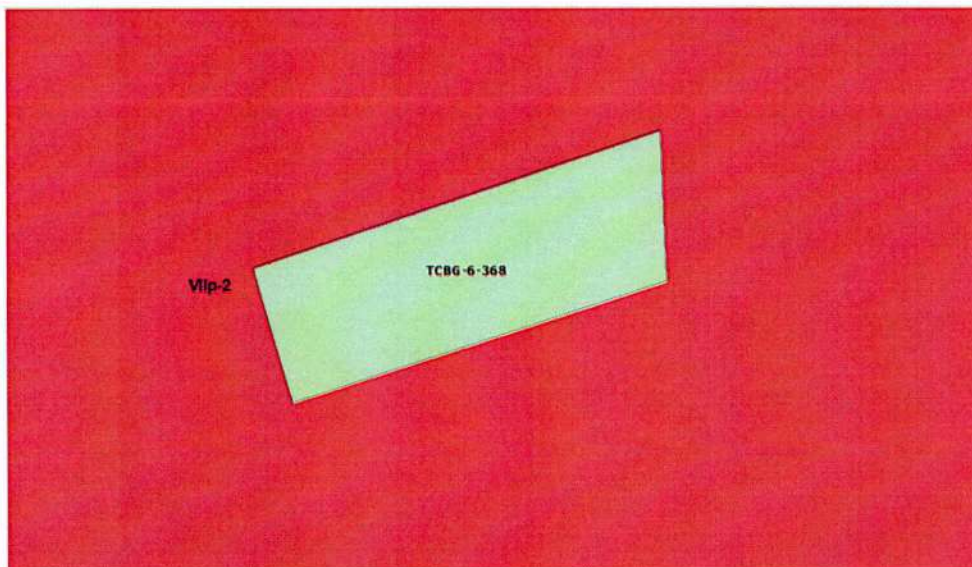
Fuente: Información obtenida en campo.

4.5. 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.silvania-cundinamarca.gov.co/>

4.6. Condiciones Agrológicas



Fuente: Shp Capacidad de Uso de Suelo, IGAC.



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 11

Tierras Clase VII

Ocupan sectores amplios de la montaña y pequeños del lomerío, en climas cálido, medio, frío, muy frío y extremadamente frío con condiciones de humedad: seco, húmedo y muy húmedo. El relieve varía ampliamente de plano a quebrado y escarpado con pendientes del rango 3 y 75%.

Presentan una o más limitaciones muy severas por suelos muy superficiales, pendientes moderadamente escarpadas, erosión ligera a moderada que afecta más del 50% del área, alta susceptibilidad a la remoción en masa y climas extremadamente fríos.

Esta clase de tierras tiene aptitud para bosque protector-productor, cultivos específicos que semejen al bosque y para conservación, utilizando prácticas intensivas de manejo.

Subclase VII p-2: Pertenecen a esta subclase las tierras de las unidades MQFf, MPSf, MQVf, MPVf, MPIf y MQIf, que se ubican en los tipos de relieve de espinazos, crestas, crestones y filas-vigas dentro del paisaje de montaña en clima medio húmedo y, en menor proporción, muy húmedo.

Los suelos varían de superficiales a moderadamente profundos, tienen drenaje natural bueno a moderado, texturas medias, son fuerte a muy fuertemente ácidos, presentan baja saturación de aluminio y fertilidad natural baja a moderada.

Los limitantes más severos para el uso de las tierras son las pendientes moderadamente escarpadas que oscilan entre 50 y 75%, la profundidad efectiva limitada de los suelos y el bajo contenido nutricional.

Gran parte de la unidad se encuentra cubierta con vegetación natural medianamente intervenida, algunos sectores se encuentran utilizados con cultivos semi-comerciales de café.

Esta unidad tiene vocación forestal para producción, conservación y protección de los recursos naturales o para actividades silvoagrícolas que incluyan la agricultura semi-comercial de café con sombrío de plátano y frutales.

Para un aprovechamiento sostenible de estas tierras se deben evitar talas y quemas del bosque natural, promover la siembra de cultivos en fajas amortiguadoras, huertos diversificados en terrazas individuales, revegetación inducida y mantener permanentemente la cobertura vegetal.

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

4.7. Servicios públicos:

El sector cuenta con servicios públicos domiciliarios de acueducto veredal y energía eléctrica, prestados por las empresas de servicios públicos del municipio de Sylvania.

Fuente: Información recolectada en campo.

4.8. Servicios comunales:

Dada su cercanía a la cabecera municipal, este abastece los servicios comunales de la zona, los cuales son: El Hospital Ismael Silva, el Parque Principal Sylvania, Iglesia Pentecostal Unida de Colombia, Bomberos Sylvania, Jardín Infantil Las Villas, Parroquia María Auxiliadora, Biblioteca Pública Municipal de Sylvania, entre otros.

Fuente: Inspección ocular.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 12

4.9. Vías de acceso y transporte:

Autopista Doble Calzada Bogotá - Girardot	Carretera nacional de doble calzada de dos carriles en ambos sentidos. Se encuentra Pavimentada y en buen estado de mantenimiento, correspondiente a la ruta nacional 40.
---	---

Fuente: Inspección ocular.

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

Fuente: Información recolectada en campo.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 13

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el certificado uso de suelos CAMS-OPM-CUS-0240-09-08-2.017 del predio Mis Rosas firmado por el ingeniero Narley Javier Santana Guerra, jefe de planeación de Sylvania (Cundinamarca), el predio identificado con ficha predial N° TCBG-6-368 presenta los siguientes usos:



CAMS-OPM-CUS-0240-09-08-2.017

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).

RURAL 5 (R-5):

USOS PRINCIPALES:

A1: Actividades agrícolas que ofrecen baja protección al suelo contra la erosión, con labores intensivas de manejo por pendiente y aguas, como frijol, yuca, lulo, habichuela, plátano dominico, banano, tomate.

PD: Actividades de plantación y/o exploración de bosques que se hace con fines industriales y económicos.

USOS COMPATIBLES:

PR: Actividades de protección, conservación o producción de bosques con fines de sostenimiento ambiental.

USOS CONDICIONADOS:

P: Actividades pecuarias caracterizadas por uso de pastos naturales, pastos mejorados o artificiales de pastoreo, pastos mejorados o artificiales de corte.

PE: Actividades pecuarias de galpones, marraneras, estanques, condicionados a permisos de la autoridad ambiental.

S: Actividades que propician la producción, regeneración y expansión de la vida silvestre.
R: Actividades recreativas que involucran la recreación pasiva y la contemplación del paisaje.

USOS PROHIBIDOS:

M: Actividades mineras (por sus condiciones geológicas) que permiten las labores extractivas, sujetas a permiso de la autoridad ambiental.
Z: Actividades industriales rurales de pequeña y mediana escala, condicionadas a permiso de la autoridad competente.

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

CON VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO DE LA RESERVA PROTECTORA (PUNTO 2) DE SEPTIEMBRE 03 DE 1989.

GESTOR MUNICIPAL
Dignat. Secretario
Ing. Héctor Rodríguez - Agente Planeación
Perito y Agente PALMAY SIVIANA - Jefe de Planeación
Código: 0200

Acatia Municipal de Sylvania, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 6-04 Parque Principal,
Teléfono +57 (1) 8043143, Email: avales@syvania.cundinamarca.gov.co
Web: www.sylvania.cundinamarca.gov.co



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 14





JUNTOS POR SILVANIA

PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: CAMS-OPM-001

Versión: 1

Página: 1 de 1

F.M.R. 5	
261	257430001000000021133000000000 ✓ 259
276	257430001000000020357000000000 ✓ 259
277	257430001000000020431000000000 ✓ 259
279	257430001000000020623000000000 ✓ 259
284	257430001000000020370000000000 ✓ 259
285	257430001000000020377000000000 ✓ 259
322	257430001000000020975000000000 ✓ 259
351	257430001000000030165000000000 ✓ 259
433	257430001000000020373000000000 ✓ 259


ING. NARLEY JAVIER SANTANA GUERRA
 Jefe de Planeación

SISTEMA DOCUMENTAL
 Original (Documento)
 Copia (Copia)
 Fecha de Emisión: 10/01/2011

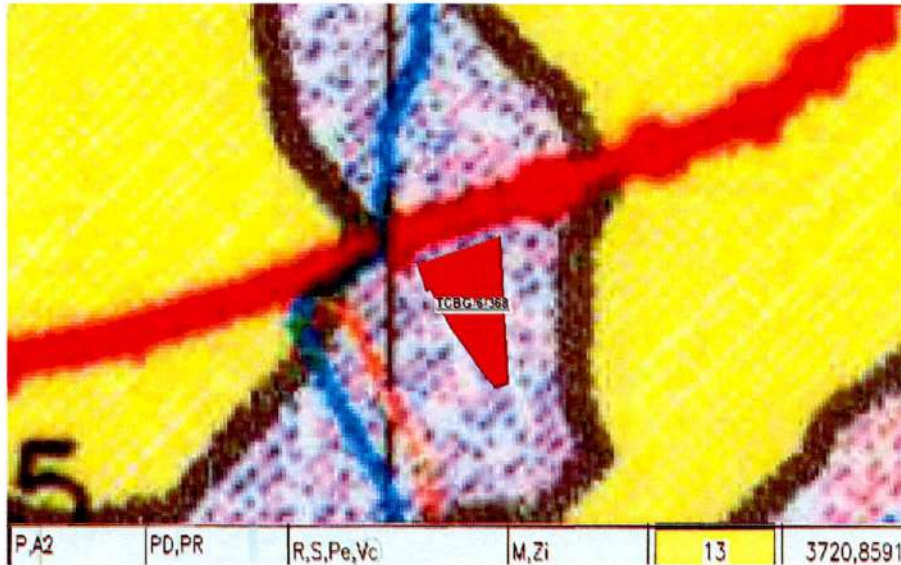
Alcaldía Municipal de Sylvania, Cundinamarca, Páramo 30 No. 6-04 Parque Principal,
 Telefonos +57 (1) 8654343 Email: avales@avales.com.co
 Web: www.avales.com.co

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



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 900.116.233-7 Página | 15

“Zonificación y reglamentación de suelos de desarrollo agrícola y suelos de protección suelo” que hace parte del Acuerdo 022 del 31 de octubre de 2000 por el cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Sylvania, el predio presenta la siguiente norma de uso del suelo:



Fuente: Plano de Zonificación de Uso de Suelo para el municipio de Sylvania.

Uso Del Suelo: Desarrollo Agrícola

Artículo 72: El suelo de desarrollo agrícola y de protección, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las siguientes zonas y subzonas, que se representan en el plano de zonificación y reglamentación de suelos de desarrollo agrícola y de protección.



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

Área De Actividad: 5

RURAL 5 (R-5)	
Uso Principal	Actividades agrícolas que ofrecen baja protección al suelo contra la erosión , con labores intensivas de manejo por pendiente y aguas, como frijol, yuca, lulo, habichuela, plátano dominico, banano y tomate. Actividades de plantación y/o exploración de bosques que se hace con fines industriales y económicos.
Uso Compatible	Actividades de protección, conservación o producción de bosques con fines de sostenimiento ambiental
Usos Condicionados	Actividades pecuarias caracterizadas por uso de pastos naturales, pastos mejorados o artificiales de pastoreo, pastos mejorados o artificiales. Actividades pecuarias de galpones, marraneras, estanques, condicionados a permisos de la autoridad ambiental. Actividades que propician la producción, regeneración y expansión de la vida silvestre. Actividades recreativas que involucran la recreación pasiva y la contemplación del paisaje.
Usos Prohibidos	Actividades minera (por sus condiciones geológicas) que permiten las labores extractivas, sujetas a permiso de la autoridad ambiental. Actividades industriales rurales de pequeña y mediana escala, condicionados a permiso de la autoridad competente.

Fuente: Acuerdo 022 del 31 de octubre de 2000

Artículo 56: Suelos Protectores (PR): Son bosques que se deben proteger, conservar y/o plantar. Deben ubicarse en los nacimientos de agua, en las márgenes de los ríos y corrientes de aguas y áreas en peligro potencial de erosión; así como en las clases agrológicas VII y VIII. Estos bosques cubren los denominados suelos de protección y deben ser objeto de programas de protección y conservación de los mismos.

Artículo 58: Vida Silvestre (S): Son los usos asociados a los ecosistemas estratégicos dada su diversidad ecosistémica, se debe proteger con fines de conservación, investigación y manejo de la fauna silvestre, en estas áreas están prohibidas la caza y pesca sin los permisos requeridos y la tala de bosques sin permiso.

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

Artículo 57: Bosques Productores (PD): Son bosques con fines comerciales, pueden sembrarse en pendientes mayores de 50%, es importante realizar obras de desvío de aguas



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 17

superficiales para evitar el arrastre del mulch. Su finalidad principal es la plantación, mantenimiento forestal y agro silvícola.

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

Artículo 47: Usos Agrícolas Clase (A2): Cultivos que ofrecen protección al suelo contra la erosión y que cubren el suelo durante su crecimiento, sus raíces permiten amarrar el suelo, pueden localizarse hasta pendientes del 40% y requieren prácticas de manejo como caña panelera, tomate de árbol, mora, frutales, pastos de corte. Estos cultivos necesitan desyerbas con machete (evitar el uso de azadón), desyerbas selectivas, obras de desvío de aguas superficiales, siembras en contorno y prácticas intensivas de manejo del suelo. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de la malla ambiental.

Artículo 51: Minería (M): Este uso, en el municipio de Sylvania, se refiere a las actividades mineras de materiales de construcción y agregados pétreos (distribución, depósito y actividades en boca de mina). Los suelos con funciones minero-extractivas se presentan en áreas que debido a sus características geológicas pueden ser objeto de aprovechamiento de materiales a cielo abierto. La actividad minera es un uso de orden condicionado y está sujeta a las exigencias de la autoridad ambiental.

Artículo 50: Pecuarios (Pe): Este uso permite las explotaciones pecuarias (Galpones, marraneras y estanques) y requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental (estas exigencias contemplan principalmente ocupación máxima de predios y usos complementarios, barreras perimetrales y aislamientos forestales, manejo ambiental y zonas verdes).

Artículo 55: Vivienda Campestre Rural (Vc): Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.

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

Artículo 52: Industriales Rurales (Zi): Son usos destinados a la instalación y funcionamiento de las actividades industriales o manufactureras, no deben afectar zonas de protección y suelos de alta



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 18

capacidad agrológica, que cuente con adecuados sistemas de comunicación y cuyo impacto ambiental por intensidad de uso sea controlable, que se garantice el control ambiental de los impactos generados, que no genere nuevos polos de desarrollo, procesos de expansión urbana por procesos de construcción de vivienda en su área de influencia directa. En el municipio de Silvania es un uso condicionado y está sujeta a las exigencias que la autoridad ambiental y el municipio determinan.

Desde el punto de vista de la ocupación el desarrollo de las actividades industriales rurales debe contemplar los siguientes parámetros:

- a. Área mínima del predio dos (2) hectáreas.
- b. Un índice de ocupación máximo del 50% del área total del predio y el resto debe ser para reforestación con especies nativas.
- c. Perfiles viales: parqueaderos, carriles de desaceleración en las vías de carácter nacional, departamental y municipal.
- d. Industria jardín: industria con áreas verdes la frente y cerramiento frontal transparente.
- e. Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
- f. Minimización y del recurso hídrico.
- g. Establecimiento de captaciones aguas debajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla.
- h. Aislamiento sobre vías de por lo menos 15 metros y con predios vecinos de por lo menos 10 metros.
- i. Áreas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.
- j. Disponibilidad inmediata de servicios (agua, alcantarillado, energía y aseo).



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 19

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio	Mis Rosas	Nombre De La Vereda	Azafranal
Municipio	Silvania	Departamento	Cundinamarca

El predio se encuentra aproximadamente a 9,5 kilómetros al Norte de la cabecera municipal de Silvania.

Fuente: Información recolectada en campo.

6.2. Área del terreno:

Área Total del terreno:	1872,00 m ²
Área Requerida:	678,00 m ²
Área Remanente:	0,00 m ²
Área Sobrante:	1194,00 m ²
Área Total Requerida:	678,00 m ²

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-368.

6.3. Linderos:

Norte: En 46,22 m, con Vía Bogotá - Girardot (MJ 1 - 2)
 Sur: En 42,31 m, con Josue Eusebio Ovalle Gomez (MJ 5-6)
 Oriente: En 16,15 m, con Jose Miguel Espinosa Ovalle (MJ 2-5)
 Occidente: En 15,06 m, con Herederos Determinados e Indeterminados de Luis Antonio Contreras (MJ 6-1)

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-368.

6.4. Vías de acceso al predio:

Autopista Doble Calzada Bogotá - Girardot	Carretera nacional de doble calzada de dos carriles en ambos sentidos. Se encuentra Pavimentada y en buen estado de mantenimiento, correspondiente a la ruta nacional 40.
---	---

Fuente: Información recolectada en campo.

6.5. Unidades Fisiográficas:

UNIDAD FISIOLÓGICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA	TIPO DE ÁREA	ÁREA m ²
1	Mixta (Plana – Ondulada)	Agropecuario	Zona de Protección	Requerida	678,00
				Remanente	0,00
ÁREA TOTAL					678,00

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-368.

Nota: Según la Ficha Predial TCBG-6-368, se tiene que "El Acuerdo 022 de 2000, por la cual se adopta el PBOT del municipio de Silvania; no indica el área de ronda hídrica; no obstante, para el presente se deja un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al cuerpo de agua, según el Art. 83 del Decreto 2811 de 1974. Por lo anterior, luego de realizar el cruce cartográfico, el área requerida presenta una afectación por zona de protección por un área total de 678,00 m²."

6.6. Áreas construidas:

- El predio no presenta construcciones principales.

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-368.

6.7. Características constructivas:

- El predio no presenta construcciones principales.

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-368.



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 21

6.8. Construcciones anexas:

No	Anexo	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad (Años)	E.D.C.
1	M1	Tanque de agua en concreto de 1,35 m x 1,35 m x 1,20 m de profundidad	1,82	m ²	10	Bueno

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-368.

Nota: La edad y el estado de conservación se determinan según criterio del evaluador.

6.9. Cultivos, especies:

Descripción	Cantidad	Unidad	Estado Fitosanitario
Pastos Naturales	481,91	m ²	Bueno
Guayacan (D=0.10 - 0.20m)	3	Und	Bueno
Carbonero (D=0.10 - 0.20m)	3	Und	Bueno
Caucho (D=Mayor a 0,60m)	1	Und	Bueno
Urapan (D=0.10 - 0.20m)	1	Und	Bueno

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-368.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 22

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

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

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

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

$$V_c = [C_t - D] + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = 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.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 23

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.

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



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net




NIT. 900.116.233-7

Página | 24

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Oferta	Coord.		Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Norma Uso del Suelo	Datos				Terreno				
	Latitud	Longitud					Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m ²)	Valor Ha	Valor m ²
1	4°26'34.91"N	74°22'46.45"O	Azafranal	Silvania	Rural	Desarrollo Agrícola Protección Ronda de Río	321-2902773 319-4751801 322-7715236	Richard Pachon	\$ 165.000.000,00	##	\$ 148.500.000,00	1	10000	\$ 148.500.000,00	\$ 14.850,00
2	4°30'20.94"N	74°22'10.20"O	La Veintidos	Granada	Rural	Corredores Viales de Servicios Rurales - Protección Ronda de Río	310-2861206	Jose Yepez (Chepe)	\$ 550.000.000,00	##	\$ 495.000.000,00	2,56	25600	\$ 147.656.250,00	\$ 14.765,63
3	4°29'38.99"N	74°22'17.49"O	Suba Central	Silvania	Rural	Zona Suburbana (DU4) - Protección Ronda de Río	310-2861206	Jose Yepez (Chepe)	\$ 720.000.000,00	0%	\$ 720.000.000,00	5,5	55000	\$ 130.909.090,91	\$ 13.090,91

Oferta	Construcción			Anexos			Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Unidad de Medida	Medida	Valor m ²	Unidad de Medida	Medida	Valor m ²	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet
1	-	0	\$ -	-	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada en la vereda Azafranal del municipio de Silvania. Presenta ronda de río y uso para desarrollo agrícola con un área de lote de 10.000 m ² .		Información Tomada En Campo
2	m ²	180	\$ 650.000	-	0	\$ -	\$ 117.000.000,00	\$ -	Finca ubicada en la Vereda La Veintidos, antes de la curva de subida al centro poblado de San Raimundo, cuenta con frente sobre la vía Panamericana en el sentido Girardot - Bogotá. Finca plana tiene una zona en corredores viales de servicios rurales y otra en Agropecuario Semimecanizado según el EOT del municipio de Granada - Cundinamarca.		Información Tomada En Campo
3	-	0	\$ -	-	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca de aproximadamente 8,5 Fanegadas sobre la Doble Calzada Bogotá Girardot, acceso antes de la curva del Reten, bajando de San Raimundo, cuenta con topografía ondulada.		Información Tomada En Campo



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com




www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 25

8.2. Depuración Mercado:

Oferta	Coord.		Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Norma Uso del Suelo	Datos				Terreno				
	Latitud	Longitud					Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	4°26'34.91"N	74°22'46.45"O	Azafranal	Silvania	Rural	Desarrollo Agrícola - Protección Ronda de Río	321-2902773 319-4751801 322-7715236	Richard Pachon	\$ 165.000.000,00	##	\$ 148.500.000,00	1	10000	\$ 148.500.000,00	\$ 14.850,00
2	4°30'20.94"N	74°22'20.20"O	La Veintidos	Granada	Rural	Corredores Viales de Servicios Rurales - Protección Ronda de Río	310-2861206	Jose Yopez (Chepe)	\$ 550.000.000,00	##	\$ 495.000.000,00	2,56	25600	\$ 147.656.250,00	\$ 14.765,63
3	4°29'38.99"N	74°22'17.49"O	Suba Central	Silvania	Rural	Zona Suburbana (DU4) - Protección Ronda de Río	310-2861206	Jose Yopez (Chepe)	\$ 720.000.000,00	0%	\$ 720.000.000,00	5,5	55000	\$ 130.909.090,91	\$ 13.090,91

Oferta	Construcción			Anexos			Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet
1	-	0	\$ -	-	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca ubicada en la vereda Azafranal del municipio de Silvania. Presenta ronda de río y uso para desarrollo agrícola con un área de lote de 10.000 m2.		Información Tomada En Campo
2	m2	180	\$ 650.000	-	0	\$ -	\$ 117.000.000,00	\$ -	Finca ubicada en la Vereda La Veintidos, antes de la curva de subida al centro poblado de San Raimundo, cuenta con frente sobre la vía Panamericana en el sentido Girardot - Bogotá. Finca plana tiene una zona en corredores viales de servicios rurales y otra en Agropecuario Semimecanizado según el EOT del municipio de Granada - Cundinamarca.		Información Tomada En Campo
3	-	0	\$ -	-	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca de aproximadamente 8,5 Fanegadas sobre la Doble Calzada Bogotá Girardot, acceso antes de la curva del Reten, bajando de San Raimundo, cuenta con topografía ondulada.		Información Tomada En Campo

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

Dado que la investigación de mercado sustenta el valor no fue necesario aplicar esta consulta.



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 26

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

MUESTRAS	Valor Terreno
1	\$ 148.500.000
2	\$ 147.656.250
3	\$ 130.909.091
PROMEDIO	\$ 142.355.114
DESVIACIÓN ESTANDAR	9.921.520
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,97%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,71796905
LIMITE SUPERIOR	\$ 152.276.633
LIMITE INFERIOR	\$ 132.433.594
VALOR ADOPTADO Ha	\$ 152.276.633
VALOR ADOPTADO m2	\$ 15.228

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda Azafranal del municipio de Sylvania. Presenta ronda de río y uso para desarrollo agrícola con un área de lote de 10.000 m2.

Oferta 2: Finca ubicada en la Vereda La Veintidós, antes de la curva de subida al centro poblado de San Raimundo, cuenta con frente sobre la vía Panamericana en el sentido Girardot - Bogotá. Finca plana tiene una zona en corredores viales de servicios rurales y otra en Agropecuario Semimecanizado según el EOT del municipio de Granada - Cundinamarca.

Oferta 3: Finca de aproximadamente 8,5 Fanegadas sobre la Doble Calzada Bogotá Girardot, acceso antes de la curva del Reten, bajando de San Raimundo, cuenta con topografía ondulada.

10.3. Ejercicios Residuales.

- No Aplica

10.4. Servidumbres

- No Aplica



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 27

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

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA	TIPO DE ÁREA	ÁREA m ²
1	Mixta (Plana – Ondulada)	Agropecuario	Zona de Protección por Ronda de Río	Requerida	678,00
				Remanente	0,00
ÁREA TOTAL					678,00

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-368

10.6. Otros ejercicios o aplicaciones.

Teniendo en cuenta que el predio presenta adecuaciones, cuyos valores son superiores a las de las ofertas, se incluye un urbanismo con el fin de complementar el valor.

PRESUPUESTO URBANÍSTICO (100%) CUMPLIMIENTO						
Actividad -Preliminares	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Cerca Alambre de Púas H=2.50 - 5 Hilos	\$ 24.764,00	m 1	400,00	\$ 9.905.600,00	0,45	186
Localización - Trazado y Replanteo	\$ 3.842,00	m 2	10000,00	\$ 38.420.000,00	0,60	186
Replanteo General	\$ 2.862,00	m 2	10000,00	\$ 28.620.000,00	0,02	186
Subtotal Actividad -Preliminares				\$		76.945.600
Actividad-Red Eléctrica	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Localización - Trazado y Replanteo	\$ 3.842,00	m 2	457,11	\$ 1.756.216,62	0,60	186
Descapote	\$ 6.538,00	m 3	10,58	\$ 69.172,04	0,25	191
Excavación Mecánica	\$ 36.333,00	m 3	15,89	\$ 577.331,37	0,15	123
Inst. Poste Conc. 12 m. 510 Kg.	\$ 1.053.142,00	Und.	8,14	\$ 8.570.955,66	5,00	167
Aliment. Cir. Sec. Transf. PosteCS450	\$ 20.549.191,00	Und.	1,00	\$ 20.549.191,00	5,00	165
Inst. Acom. Cir. CU3x4+1x6AWGØ1-1/2"EMT R.M. Tension	\$ 109.243,00	m 1	421,95	\$ 46.094.663,68	1,50	164
Grup. Med. AE319	\$ 7.514.516,00	Und.	1,00	\$ 7.514.516,00	6,00	165
Subtotal Actividad-Red Eléctrica				\$		85.132.046
TOTAL PRESUPUESTO COSTOS DIRECTOS				\$		162.077.646
ADMINISTRATIVOS 12%				\$		19.449.318
IMPREVISTOS 8%				\$		12.966.212
UTILIDADES 15%				\$		24.311.647
COSTO TRAMITES DE LICENCIA DE URBANISMO				\$		1.317.528
TOTAL PRESUPUESTO + COSTOS INDIRECTOS				\$		220.122.351
Urbanismo sobre Globo Total \$/ Ha (100% - CUMPLIMIENTO)				\$		220.122.351
Urbanismo sobre Globo Total \$/ m ² (100% - CUMPLIMIENTO)				\$		22.012

Nota (1): Costos calculados con base a la revista construdata No. 202

Nota (2): Se retomaron los distintos criterios técnicos y jurídicos, hasta el chequeo de las formulas de la Resolución No. 620 del 23 de

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

Valor Terreno Adoptado	\$ 15.228,00
Costos Urbanismo	\$ 22.012,24
Valor Total Adoptado	\$ 37.240,24
Valor Adoptado m ²	\$ 37.240,00



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 28

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS

11.1. Costos de reposición:

- M1

M1: Tanque					
Materiales	Und	Valor unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a Máquina	m3	\$ 10.110	0,18	\$ 1.819,80	123
Replanteo	m2	\$ 2.862	1,82	\$ 5.208,84	123
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 27.459	0,36	\$ 9.885,24	123
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	\$ 108.274	0,36	\$ 38.978,64	123
Tanque					
Piso en Concreto					
Acero Corrugado Fig. 1/4-1" 60.000 PSI	Kg	\$ 2.880	4,28	\$ 12.326,40	*
Alambre Negro Recocido C-17 (Rollo 30Kg)	Kg	\$ 5.500	0,91	\$ 5.005,00	*
Concreto Cte Grava Común 3000 PSI	m3	\$ 422.939	0,20	\$ 84.587,80	67
Membrana Curadora Curaseal Blanco (20kg)	Kg	\$ 5.455	0,18	\$ 981,90	108
Desenconfrante Emulsionado Desmoldatoc (16Kg)	Und	\$ 396.794	0,05	\$ 19.839,70	51
Dist. CP-30 Clip Mortero Pinza Hasta 1/4"	Und	\$ 345	7,28	\$ 2.511,60	94
Herramienta Menor	%	\$ 159.054	2%	\$ 3.181,08	144
Malla Electrosoldada XY-084 6 X 2.35m	Und	\$ 46.048	0,15	\$ 6.907,20	*
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 3.890	0,36	\$ 1.400,40	107
Repisa 8 x 4cm x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 11.792	0,36	\$ 4.245,12	90
Tabla Chapa 30 x 1.8-2cm x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 23.572	0,73	\$ 17.207,56	90
Vibrador Concreto Gasolina 3'4m 25-40mm	D	\$ 26.941	0,15	\$ 4.041,15	76
Cuadrilla AA - Albañilería	Hc	\$ 22.026	1,82	\$ 40.087,32	8
Acabado Piso					
Alistado de Piso 4cm - Impermeabilizado	m2	\$ 34.906	1,82	\$ 63.528,92	154
Muros					
Bloque Divisorio P-V A=10cm Intermedio Liso 39x9x19cm	Und	\$ 1.424	84,11	\$ 119.772,64	88
Herramienta Menor	%	\$ 119.773	5%	\$ 5.988,65	148
Mortero 1:4	m3	\$ 573.345	0,06	\$ 34.400,70	138
Cuadrilla AA - Albañilería	Hc	\$ 22.026	3,24	\$ 71.364,24	8
Acabado Muros					
Pañete Impermeabilizado Muros 1:3	m2	\$ 41.585,00	12,96	\$ 538.941,60	139
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 1.092.211,50	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 600.116,21	
Dato tomado de la revista Construdata N° 202					

11.2. Depreciación (Fitto y Corvini):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1: Tanque	10	100	10%	2	7,89%	\$ 600.116,21	\$ 47.359,37	\$ 552.756,84	\$ 552.800,00



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 29

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

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

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	245,00

ESPECIE	DIAMETRO			
	(0,10- 0,20 m)	(0,21-0,40m)	(0,41-0,60m)	(> 0,61 m)
GUAYACAN	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096
CARBONERO	\$ 14.500	\$ 58.000	\$ 116.000	\$ 145.000
CAUCHO	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096
URAPÁN	\$ 24.500	\$ 98.000	\$ 196.000	\$ 245.000

12.2. Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Pastos naturales	481,91	m ²	\$ 245,00	\$ 118.067,95
Guayacan (D = 0,10 m a 0,20 m)	3,00	un	\$ 3.927,00	\$ 11.781,00
Carbonero (D = 0,10 m a 0,20 m)	3,00	un	\$ 14.500,00	\$ 43.500,00
Caucho (D = Mayor a 0,60 m)	1,00	un	\$ 342.096,00	\$ 342.096,00
Urapan (D = 0,10 m a 0,20 m)	1,00	un	\$ 24.500,00	\$ 24.500,00
VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 539.944,95
VALOR TOTAL ADOPTADO CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 539.945,00



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 30

13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El predio presenta frente sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot.
- La topografía que presenta el terreno del predio es mixta, siendo 57,86% plana y 42,14% ondulada.
- La capacidad del suelo y su clase agrológica VII, pendiente mixta, siendo 57,86% plana y 42,14% ondulada.
- Para la determinación del valor por hectárea de terreno asignado al inmueble, se consideró la condición de uso actual, usos normativos y sus características físicas observadas en el momento de la visita.
- La información jurídica, de áreas y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial TCBG-6-368, con fecha de elaboración del 28 de marzo de 2022.
- El predio se encuentra distanciado del casco Urbano del municipio de Silvania a aproximadamente 4 Km.
- Los datos obtenidos para la elaboración de la investigación económica fueron obtenidos y verificados el día 8 de abril 2022.
- Se adopta el límite superior debido a que el predio objeto de estudio presenta un área considerablemente más pequeña que la de las ofertas analizadas en la investigación económica.



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 31

14. RESULTADO DEL AVALÚO

DEPARTAMENTO: Cundinamarca
MUNICIPIO: Silvania
VEREDA: Azafranal
FICHA PREDIAL: TCBG-6-368.
DIRECCIÓN: Mis Rosas
PROPIETARIO: Jose Eusebio Ovalle Gomez
C.C.: 2.929.218

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	678,00	\$ 37.240,00	\$ 25.248.720,00
Total Terreno					\$ 25.248.720,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ -
ANEXOS					
M1:	Tanque	m ²	1,82	\$ 552.800,00	\$ 1.006.096,00
Total Anexos					\$ 1.006.096,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Cultivos y/o especies				Valor Global	\$ 539.945,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 539.945,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 26.794.761,00

Son: Veintiséis Millones Setecientos Noventa y Cuatro Mil Setecientos Sesenta y Un Pesos M.L.


John Michel Guaneme Rodríguez
 Avaluador
 R.A.A: N° AVAL-80028703



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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







www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 32

15. REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
<p>Vista Sector</p>	<p>Vista Sector</p>
	
<p>Área Requerida</p>	<p>Pastos Naturales</p>
	
<p>Urapan</p>	<p>Caucho</p>



Area Requerida



M1: Tanque



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 34

16. ANEXOS

16.1. Cálculo de Indemnización por Daño Emergente y Lucro Cesante.

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

16.2. Cuadro Resumen Daño Emergente y Lucro Cesante.

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0,00	NINGUNA
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0,00	NINGUNA
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 206.989,00	Servicio de Acueducto
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

Nota: No fueron suministrados los documentos pertinentes para el cálculo de 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

Página | 35

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL RURAL
TCBG-6-368


En la ciudad de Bogotá, D.C. A los cuatro (4) días del mes de mayo de 2022, 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 **Mis Rosas** en el Municipio de Sylvania (Cundinamarca), elaborado y presentado por el avaluador John Michel Guaneme Rodríguez.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	678,00	\$ 37.240,00	\$ 25.248.720,00
Total Terreno					\$ 25.248.720,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ -
ANEXOS					
M1:	Tanque	m ²	1,82	\$ 552.800,00	\$ 1.006.096,00
Total Anexos					\$ 1.006.096,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Cultivos y/o especies				Valor Global	\$ 539.945,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 539.945,00
TOTAL AVALUO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 26.794.761,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Veintiséis Millones Setecientos Noventa y Cuatro Mil Setecientos Sesenta y Un Pesos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los cuatro (4) días del mes de mayo de 2022.


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


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


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


John Michel Guaneme Rodríguez
 Avaluador
 R.A.A: N° AVAL-80028703



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7 Página | 36

<p>II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en industrias:</p> <p>Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles que conforman la unidad industrial de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar dentro del mismo municipio, o la reubicación de estos en el área remanente cuando la adquisición es parcial, a fin de continuar con la actividad industrial debidamente reconocida y autorizada.</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.</p>
<p>III. Desconexión de servicios públicos:</p> <p>Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien a la entidad adquirente.</p> <p>El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas.</p>	<p>\$ 206.989</p>
<p>IV. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional</p> <p>Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento.</p> <p>Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso.</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.</p>
<p>V. Impuesto Predial:</p> <p>Numeral modificado por el artículo 5 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:</p> <p>Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de</p>	<p>No aplica</p>



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

MAYO DE 2022

CONSORCIO RUTA 40

Departamento: Cundinamarca
Municipio: Silvania
Vereda o Corregimiento: Azafranal
Ficha Predial: TCBG-6-368
Dirección: Mis Rosas
Propietario: Jose Eusebio Ovalle Gomez
C.C. 2.929.218

RESOLUCIÓN NO. 898 DEL IGAC 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."
 Modificada parcialmente por la Resolución No. 1044 del IGAC del 29 de septiembre de 2014 y la Resolución No. 316 del IGAC del 18 de marzo de 2015.

RESUELVE:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO NO. 1º. OBJETO. Fijar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración y actualización de los avalúos comerciales, incluido el valor de las indemnizaciones o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

"De conformidad con lo previsto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, la indemnización está compuesta por el daño emergente cierto y consolidado, y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte."

ARTÍCULO No. 5º. DAÑO EMERGENTE.

Corresponde al valor del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y a los siguientes conceptos, que pueden generarse en el marco del proceso de adquisición predial para proyectos de infraestructura de las entidades adscritas al Ministerio de Transporte:

I. Notariado y Registro:

Corresponde a los derechos notariales y de registro, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente.

No aplica



CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacobolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7



<p>forma proporcional de acuerdo con el trimestre en que se elabore el Avalúo, así:</p> <p>Primer Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%</p> <p>Segundo Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%</p> <p>Tercer Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%</p> <p>Cuarto Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".</p>	
<p>VI. Adecuación de área remanente</p> <p>Habrà lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno, construcciones y cultivos, en los términos del numeral 5 del artículo 21 del Decreto Nacional 1420 de 1998, o la norma que lo modifique, derogue, complemente o adicione. Se reconocerá el valor de reposición a nuevo de las construcciones.</p> <p>Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, en cuya realización se tendrá en cuenta investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.</p>
<p align="center">ARTÍCULO NO. 6. LUCRO CESANTE</p> <p align="center">Ganancia o provecho demostrable dejado de percibir, por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble requerido para la ejecución de obras de infraestructura de transporte.</p>	
<p>I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:</p> <p>Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble. Se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato y la</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.</p>



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

<p>información tributaria y/o contable aportada por el beneficiario de la indemnización. Dicho contrato deberá haber sido suscrito mínimo 6 meses antes de la fecha de elaboración del avalúo.</p>	
<p>II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:</p> <p>Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior y se establecerá el ingreso tomando en consideración la información tributaria y contable aportada por el beneficiario de la indemnización.</p> <p>PARÁGRAFO 1º. En caso de que el beneficiario no esté obligado a presentar declaraciones tributarias, se tendrá en cuenta la información contable.</p> <p>PARÁGRAFO 2º. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley 17 42 de 2014, el lucro cesante se reconocerá hasta por un término de seis (6) meses.</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.</p>
<p>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE</p>	<p>\$206.989</p>
<p>SON: DOSCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS M.L.</p>	


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A: N° AVAL-19163731


Héctor Barahona Guerrero
 Comité Técnico
 R.A.A: N° AVAL -19114869


John Michel Guaneme
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-80028703



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

SOPORTE CÁLCULOS

Desconexión de servicios públicos:

- Desconexión de redes de acueducto.

TRASLADO RURAL					
Ítem	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Subtotal	Soporte
Excavación Manual Zanja 0,60MX1,00M	1	m3	\$ 22.818	\$ 22.818	CONSTRUDA 201
Mano de Obra BB	4	HC	\$ 23.861	\$ 95.444	CONSTRUDA 201
Herramienta Menor	15	%		\$ 14.317	CONSTRUDA 201
Cemento Gris	50	kg	\$ 492	\$ 24.600	CONSTRUDA 201
Arena lavada de peña	0,2	m3	\$ 120.402	\$ 24.080	CONSTRUDA 201
Agua	0,5	m3	\$ 2.210	\$ 1.105	CONSTRUDA 201
Tierra Negra	1	m3	\$ 49.250	\$ 24.625	CONSTRUDA 201
Total				\$ 206.989	



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.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), artículo 6, parágrafo 3.

Fecha: martes 22 febrero 2022

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: 257430001000000020431000000000
Número predial anterior: 25743000100020431000
Dirección: MIS ROSAS
Matrícula inmobiliaria: 107024202341740000
Área terreno: 1872 M2
Área construida: 0.00 M2

Información Económica

Avalúo: \$ 5.816.000,00 M/cte

Información Jurídica

Nombre de los	Tipo de documento	Número de documento
OVALLE GOMEZ JOSUE-EUSEBIO	Cédula de ciudadanía	000002929218

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 2.2.2.8 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 sana 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: 20b51b8e-1dff-4b91-a866-1f505f42cdb4

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio con Número Catastral **25-743-00-01-00-00-0002-0431-000-000-000**, se encuentra dentro de la zona rural, del municipio de Silvania, cuentan con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

USO DE SUELO RURAL 6 (R-6):

USOS PRINCIPALES:

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

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

USOS COMPATIBLES:

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

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

USOS CONDICIONADOS:

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

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

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

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

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

USOS PROHIBIDOS:

MINERÍA (M): Este uso, en el municipio de Silvania, se refiere a las actividades mineras de materiales de construcción y agregados pétreos (distribución, depósito y actividades en boca de mina). Los suelos con funciones minero extractivas se presentan en áreas que debido a sus características geológicas pueden ser objeto de aprovechamiento de materiales a cielo abierto. La actividad minera es un uso de orden condicionado y está sujeta a las exigencias de la autoridad ambiental.

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

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los nueve (09) días del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022).


GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO
Jefe de Planeación Municipal

GESTIÓN DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Proyecto: Ihenifer Méndez M - Apoyo planeación

Revisión técnica: Christian Ardila - Apoyo Cartografía