



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000035901**

Bogotá D.C., **24 JUL. 2023**

Señores:

**MARIA IBAÑEZ (C.C. 42.820.904)**

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR MOISÉS PINZÓN CASALLAS (C.C. 2.399.155)**

Predio denominado CALLE 4. # 5-154 B/EL PROGRESO CASA LOTE (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado LOTE DE TERRENO (Según Escritura Pública)

Municipio de SILVANIA

Departamento de Cundinamarca

**REFERENCIA:**

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

**ASUNTO:**

Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202350000016411 del 06 de junio de 2023 **Predio TCBG-6-352.**

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 06 de junio de 2023 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000016411 por medio de la cual se dispone la adquisición de una (1) franja de terreno sobre un Predio denominado Predio denominado SIN DIRECCION LOTE 1 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado LOTE UNO (1) (Según

Escritura Pública), Vereda Quebrada HONDA Municipio de Silvania, Departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas inicial: K005+575,31 - Abscisas Final:

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 302, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1)

3966013  
  
[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000035901**

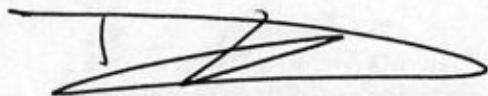
K005+586,46; localizado al margen derecho, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-85883** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No. **257430001000000030468000000000**, cuyo titular del derecho real de dominio es de la señora **MARIA IBAÑEZ** identificada con C.C N° **(42.820.904)** y el señor **MOISÉS PINZÓN CASALLAS** identificado con C.C N° **(2.399.155) FALLECIDO**, en calidad de titulares inscritos.

Que el día 25 de Mayo de 2023, se envió al predio la citación con radicado No. 202350000016411, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la ventanilla externa, la cual certificó que el documento fue entregado en su lugar de destino el día 23 de Mayo de 2023, así mismo la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del 17 de Julio de 2023 hasta su fecha de desfijación el día 25 de Julio de 2023, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor MOISÉS PINZÓN CASALLAS (C.C. 2.399.155)**; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,



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

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

Proyectó: CR40.  
Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3985013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202350000016421

Bogotá D.C., 06 JUN 2023

Señores:

**MARIA IBAÑEZ (C.C. 42.820.904)**

**HEREDEROS DETERMINADOS E INTEDERTEMINADOS DEL SEÑOR MOISÉS PINZÓN CASALLAS (2.399.155)**

Predio denominado SIN DIRECCIÓN LOTE #1 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado LOTE NÚMERO UNO (1) (Según Escritura Pública)

Vereda QUEBRADA HONDA

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 de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 202350000016411. **Predio TCBG-6-352.**

Respetados señores:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos presentarse personalmente, o por medio de apoderado, en las Oficinas ubicadas en la carrera 27 N° 21-36 Consorcio Vial Ruta 40, en la ciudad de Fusagasugá, de lunes a viernes en horario de 7:30 am a 5:30 pm, con el fin de notificarle personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No. 202350000016411, por el cual se dispone la adquisición del Predio denominado SIN DIRECCIÓN LOTE #1 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado LOTE NÚMERO UNO (1) (Según Escritura Pública), Vereda QUEBRADA HONDA, Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430001000000030468000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-85883** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-352.**

Para la presentación a la diligencia de notificación personal, se le solicita identificarse con Cédula de Ciudadanía original. En caso de apoderados, el poder debe contar con nota de presentación personal.

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. 202350000016421**

En caso de no presentarse dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la presente citación, se procederá a efectuar la Notificación por Aviso, mediante el procedimiento establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Por último, nos permitimos indicarles que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com, drodriguez@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com.

Cordialmente,

**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Gerente General Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Proyectó: CR40.

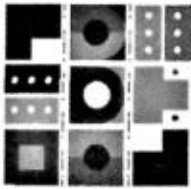
Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

Carrera 13 No.97-76, Edificio AST, Oficina 307, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)

www.via40express.com





## 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 (Antifraudes), artículo 6, parágrafo 3.

**Fecha:** martes 17 mayo 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 - Sylvania  
**Número predial:** 257430001000000030468000000000  
**Número predial anterior:** 25743000100030468000  
**Dirección:** LOTE 1  
**Matrícula inmobiliaria:** 157 - 85883  
**Área terreno:** 218 M2  
**Área construida:** 91.00 M2

### Información Económica

**Avalúo:** \$ 11.365.000,00 M/cte

### Información Jurídica

Nombre de los	Tipo de documento	Número de documento
IBANEZ * MARIA	Cédula de ciudadanía	000042820904
PINZON CASALLAS MOISES	Cédula de ciudadanía	000002399155

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](http://acc.gov.co/#/autenticidad) e ingresar este serial: b21fd373-9e4b-46d2-8a41-ba2e291978a8

CAMS-OPM-CUS-007-2022

6-352.

## CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA -  
CUNDINAMARCA

### CERTIFICA

Que el predio con Número Catastral 25-743-00-01-0003-0468-000, se encuentra dentro de la zona rural, del municipio de Silvanía, 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:

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

**PD:** Actividades de plantación y/o explotación 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

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

##### USOS CONDICIONADOS:

**R:** Actividades recreativas que involucran la recreación pasiva y la contemplación del paisaje.

**S:** Actividades que propician la producción, regeneración y expansión de la vida silvestre.

**Pe:** Actividades pecuarias de galpones, marraneras, estanques, condicionados a permisos de la autoridad ambiental

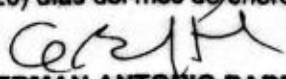
**Vc:** Establecimiento de vivienda campestre, siempre y cuando se mantenga el carácter rural del predio, sujeta a permisos por parte de la administración municipal, y controlando los índices máximos de ocupación de la construcción.

##### USOS PROHIBIDOS:

**M:** Actividades minera (por sus condiciones geológicas) que permiten las labores extractivas, sujetas a permiso de la autoridad ambiental.


**Zi:** Actividades industriales rurales de pequeña y mediana escala condicionadas a permisos de la autoridad ambiental.


La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los veinte (20) días del mes de enero del año dos mil veintidós (2022).

  
**GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO**  
Jefe de Planeación Municipal

##### GESTIÓN DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Proyecto: Jhenifer Méndez M - Apoyo planeación 

Revisión técnica: Christian Ardila - Apoyo Cartografía 

Copia archivo



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20235000016411

Bogotá D.C., 06 JUN. 2023

Señores:

**MARIA IBAÑEZ (C.C. 42.820.904)**

**HEREDEROS DETERMINADOS E INTEDERTEMINADOS DEL SEÑOR MOISÉS PINZÓN CASALLAS (2.399.155)**

Predio denominado SIN DIRECCIÓN LOTE #1 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado LOTE NÚMERO UNO (1) (Según Escritura Pública) ñ

Vereda QUEBRADA HONDA

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 un terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas: Abscisa Inicial K005+575,31 Abscisa Final: K005+586,46; localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 6, Predio denominado SIN DIRECCIÓN LOTE #1 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado LOTE NÚMERO UNO (1) (Según Escritura Pública), Vereda QUEBRADA HONDA, Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2574300010000003046800000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-85883** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-352**.

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. 20235000016411

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, el predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-6-352, de la cual se anexa copia; un terreno denominado SIN DIRECCIÓN LOTE #1 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado LOTE NÚMERO UNO (1) (Según Escritura Pública), Vereda QUEBRADA HONDA, Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2574300010000003046800000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-85883** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **DOSCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS (218,00 M<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **22 de DICIEMBRE de 2022**, por la suma de: **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$144.319.145)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

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

3906013  
[www.via40express.com](http://www.via40express.com)







Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20235000016411

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,014633	\$ 434.000.000	\$ 6.350.722
TERRENO U.F.2	Ha	0,007167	\$ 434.000.000	\$ 3.110.478
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 9.461.200</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m2	103,59	\$ 999.400	\$ 103.527.846
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 103.527.846</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	31,11	\$ 428.800	\$ 13.339.968
M2	m2	35,89	\$ 225.600	\$ 8.096.784
M3	m2	6	\$ 232.900	\$ 1.397.400
M4	m2	11,75	\$ 57.700	\$ 677.975
M5	m2	6,75	\$ 201.100	\$ 1.357.425
M6	m	18,35	\$ 32.900	\$ 603.715
M7	m2	23,93	\$ 86.500	\$ 2.069.945
M8	m2	4,41	\$ 857.200	\$ 3.780.252
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 31.323.464</b>
<b>CULTIVOS ESPECIES</b>				
Pastos Naturales	m2	26,02	\$ 255	\$ 6.635
<b>TOTAL CULTIVOS ESPECIES</b>				<b>\$ 6.635</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 144.319.145</b>

Adicionalmente, se reconoce la suma de **CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.250.196)**, que corresponde al valor de daño emergente (1.3 Desconexión de Servicios públicos UN MILLON SEISCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.650.196) y lucro cesante (2.1 Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 3.600.000)), 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:

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. 20235000016411**

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 1.650.196	Traslado servicios públicos Acueducto Veredal y Energia eléctrica.
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 0</b>	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 3.600.000	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 3.600.000</b>	
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 5.250.196</b>	
<b>TOTAL: CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		

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 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 a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com), [drodriguez@consorcioruta40.com](mailto:drodriguez@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com).

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

3906013  
[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000016411**

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

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

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

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

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

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° del artículo 61 de la ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000016411**

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

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-352, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **22 de DICIEMBRE 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 LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3995013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



 <b>ANI</b> Agencia Nacional de Infraestructura	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>		Código:	GCSP-F-046	
	PROCESOS	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Versión:	004
	FORMATO	LISTA DE CHEQUEO EXPEDIENTES PEDIALES		Fecha:	6/02/2020

PROYECTO:

No. DE FICHA PREDIAL **TCB6-6-352**

PROPIETARIO:

No.	INSUMO	DOCUMENTO	ANEXA		Número de falta
			SI	NO	
1	FICHA Y PLANO PREDIAL	Inventario predial			
2		Registro fotográfico del predio			
3		Registro 1 y 2, o en su defecto Resolución IGAC, o Certificado IGAC			
4		Certificado de Uso (Según artículo 30 de la Ley 388)			
5		Certificado de cabida y linderos (Cuando aplique)			
6		Certificado de No desarrollabilidad (Cuando aplique)			
7		Certificado de Ronda Hídrica (Cuando aplique)			
8		Informe técnico (Aplica cuando existe diferencia de áreas IGAC vs Registral, presencia de servidumbres, aclaraciones especiales)- Cuando aplique.			
9		Ficha y plano predial			
10	ESTUDIO DE TITULOS	Folio de matrícula Inmobiliaria			
11		Folio de matrícula Inmobiliaria de mayor extensión (Cuando aplique)			
12		Copia de documento de identificación personas naturales (Cuando aplique)			
13		Cámara de comercio personas jurídicas (Cuando aplique)			
14		Titulos como mínimo 20 años o mayor, y en general todos los documentos necesarios para el estudio de títulos			
15	Estudio de títulos				
16	AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO	Informe técnico de Avalúo			
17		Memoria de calculo: Soporte del valor asignado por M2 de terreno, con su debido procesamiento estadístico.			
18		Memoria de calculo: Soporte del valor asignado por M2 de construcción, con su debido procesamiento estadístico, incluyendo la reposición a nuevo y la depreciación.			
19		Memoria de calculo: Soporte del valor asignado por M2 o Hectárea para cultivos.			
20		Memoria de calculo: Soporte para la determinación de valores por lucro cesante y/o daño emergente. (cuando Aplique)			
21		Memoria de calculo: Soporte para la determinación de valores con Servidumbres. (cuando Aplique)			
22		Constancia bajo la gravedad de juramento cuando se utiliza método de encuesta y datos de cada uno de los encuestados.			
23		Documentos soportes de planes parciales, urbanismos, permisos especiales, daño emergente y lucro cesante (Cuando Aplique)			
24	Acta de comité de avalúos				
25	FICHA SOCIAL	Formato GCSP-F-012 Caracterización general del inmueble			
26		Formato GCSP-F-013 Caracterización de unidades sociales residentes			
27		Formato GCSP-F-014 Caracterización de unidades sociales productivas			
28		Formato GCSP-F-015 Registro fotográfico			
29		Formato GCSP-F-016 Diagnostico socio económico			
30	Soportes documentales (Los enunciados en la Resolución 545 de 2008 de acuerdo a cada caso concreto).				
31	ENAJENACIÓN VOLUNTARIA	Oferta formal de compra			
32		Oficio de requerimiento para notificación personal de oferta de compra (Citación o aviso)			
33		Constancia de notificación (personal o por edicto)			
34		Oficio de inscripción de oferta de compra			
35		Petición, Quejas o Reclamación (es) (Cuando aplique)			
36		Respuesta (s) a reclamación (es) (Cuando aplique)			
37		Informe técnico y/o jurídico ( Cuando aplique)			
38		Alcance oferta formal de compra (Cuando aplique)			
39		Oficio de requerimiento para notificación de alcance a oferta de compra (Cuando aplique)			
40		Constancia de notificación (personal o por edicto) (Cuando aplique)			
41		Promesa de compraventa (Cuando aplique)			
42		Acta de entrega y recibo de predio			
43		Soporte primer pago expedido por fiducia			
44		Escritura Pública de compraventa			
45		Oficio de cancelación de oferta (Cuando aplique)			
46	Folio de matrícula inmobiliaria con escritura pública debidamente inscrita				
47	Soporte segundo y último pago expedido por fiducia				
48	Soporte de único pago expedido por fiducia				
49	Solicitud de desenglobe radicada- (Cuando aplique)				
50	Desenglobe del predio - (Cuando aplique)				


UNIDAD FUNCIONAL:	6
PREDIO No. :	TCBG-6-352
NOMBRE PROPIETARIO:	MARIA IBAÑEZ Y OTRO
DIRECCION PREDIO:	LOTE 1

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
C1	Vivienda de un nivel, cimentación ciclópea, estructura en columnas y vigas de concreto, cubierta a una agua en tejas de zinc soportadas en cerchas metálicas, muros pañetados y pintados, piso en placa de concreto. Puerta principal en hoja metálica dividida horizontalmente de 0,98 m x 2,00 m, puerta auxiliar de acceso a una habitación de una hoja metálica de 0,84 m x 2,14 m, veraneras en marcos metálicos. Distribución: Local, comedor, 4 habitaciones, baño y cocina. Local: Piso enchapado en tableta cerámica, portón en lámina metálica de 3 hojas de 0,82 m x 2,40 m de alto cada una con malla plástica en los espacios donde se encuentra ornamentación sencilla. Cuenta con un pasillo en placa de concreto con capa de mineral rojo que une el comedor y cocina. Comedor: Piso enchapado en tableta de gres, cubierta adicional con dos tejas plásticas, cuenta con puerta en lámina metálica de 0,85 m x 1,93 m de alto que da acceso a la parte posterior de la vivienda. Cocina: Piso enchapado en tableta de gres, mesón en concreto con entrepaño en medio, enchapado en tableta cerámica de 1,60 m x 0,63 m x 0,90 m de alto con mesón empotrado en acero inoxidable de 1,00 m x 0,50 m, un muro cuenta con enchape en tableta cerámica de piso a pared. Habitaciones: Dos habitaciones cuentan con piso enchapado en tableta cerámica, las otras dos cuentan con capa de mineral rojo. Baño: 3 servicios (Ducha, Sanitario y lavamanos), paredes enchapadas a media altura.	103,59	m²

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
M1	Enramada, estructura metálica soportada por muro de fachada de C1, cubierta a una agua en tejas de zinc soportadas en cerchas metálicas, piso enchapado en tableta de gres, cerramiento en 3 costados de la enramada en reja metálica de 2,50 m de alto, en un costado cuenta con polsombra negra. Cuenta con un mesón en forma de "L" en concreto enchapado (no en el interior) en tableta cerámica de 2,03 m x 1,40 m y 0,76 m x 0,53 m con 0,93 m de alto. Adicional, aun costado se ubica un orinal en un espacio entre muros de 0,62 m x 0,97 m x 1,30 m de alto.	31,11	m²
M2	Enramada patio, Estructura en postes de madera soportado parcialmente por muro de C1, cubierta en tejas de zinc soportadas en estructura en madera, piso en placa de concreto de 0,10 m de espesor sobre cimentación ciclópea, cuenta con escalera en concreto de 1,00 m de alto con 15 escalones de 0,24 m de pasos y 0,16 m de contrapaso sobre cimentación ciclópea. Cerramiento parcial por muros de construcción y cerramiento en bloque, en un costado cuenta con cerramiento parcial en teja de zinc ubicadas horizontales, a 0,90 m de alto soportado en madera. Adicional cuenta con lavadero en concreto de 0,89 m x 0,60 m x 0,60 m de alto sobre placa de concreto de 0,60 m x 0,60 m x 0,30 m de alto y con un tanque plástico de agua de 1000 litros.	35,89	m²
M3	Gavión en cajón de malla estabonada y relleno en material pétreo de 6,00 m de largo x 1,00 m de ancho y 0,90 m de alto.	6,00	m²
M4	Enramada, estructura en varas de guadua, cubierta en tejas de zinc soportado en varas de guadua, piso compartido con pozo séptico (M6) y rellenos (M7).	11,75	m²
M5	Marranera, Estructura en muros de bloque a la vista de 1,00 m de alto aproximadamente, cubierta parcial en tejas de zinc soportada en muros y vara de guadua, piso en concreto de 0,10 m de espesor.	6,75	m²
M6	Cerramiento en tejas de zinc de 2,25 m de alto soportado en postes de madera.	18,35	m
M7	Relleno en material pétreo y piedra de río de 1,00 m de profundidad aproximadamente	23,93	m²
M8	Pozo séptico en ladrillo con tapa en concreto de 2,10 m x 2,10 m x 3,00 m de profundidad	4,41	m²

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	Pastos naturales	26,02	m²

Ing. CRISTIAN CAMILO CAMARGO TUTA  
 M.P: 25335-4/2485 CND  
 REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 1 de 8

Fecha	30/06/2022
Predio	TCBG-6-352



VISTA PANORAMICA



VISTA PANORAMICA



ÁREA REQUERIDA




C1 - VIVIENDA



C1 - VIVIENDA



C1 - VIVIENDA

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 2 de 8

Fecha	<b>30/06/2022</b>
Predio	<b>TCBG-6-352</b>



C1 - VIVIENDA



C1 - VIVIENDA - LOCAL



C1 - VIVIENDA - LOCAL



C1 - VIVIENDA - COMEDOR




C1 - VIVIENDA - HABITACIÓN 1



C1 - VIVIENDA - HABITACIÓN 2



	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>		<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 3 de 8

Fecha	30/06/2022
Predio	TCBG-6-352



C1 – VIVIENDA – HABITACIÓN 3



C1 – VIVIENDA – HABITACIÓN 4



C1 – VIVIENDA - COCINA



C1 – VIVIENDA - COCINA



C1 – VIVIENDA – BAÑO



C1 – VIVIENDA – PUERTA ACCESO PATIO

Fecha 30/06/2022

Predio TCBG-6-352



M1 – ENRAMADA



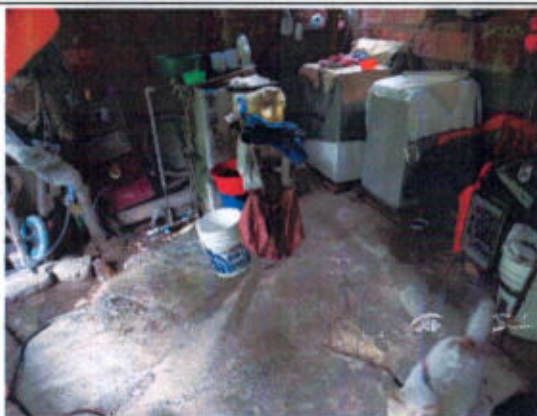
M1 – ENRAMADA - MESÓN



M1 – ENRAMADA - ORINAL




M2 – ENRAMADA PATIO



M2 – ENRAMADA PATIO



M2 – ENRAMADA PATIO - ESCALERA

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	CÓDIGO	
		C40-00001-A0	
<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	FECHA:	2018-01-07	Página 5 de 8

Fecha	30/06/2022
Predio	TCBG-6-352



M2 – ENRAMADA PATIO - ESCALERA

M2 – ENRAMADA PATIO - ESCALERA




M2 – ENRAMADA PATIO - TANQUE

M2 – ENRAMADA PATIO - LAVADERO



M3 - GAVIÓN

M3 - GAVIÓN

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>		<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 6 de 8

Fecha	30/06/2022
Predio	TCBG-6-352



M4 – ENRAMADA

M4 – ENRAMADA




M4 – ENRAMADA

M5 - MARRANERA



M5 - MARRANERA

M6 – CERRAMIENTO – PASTOS NATURALES

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0		
		<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 7 de 8

Fecha	30/06/2022
Pedio	TCBG-6-352



M7 - RELLENO



M8 - POZO SÉPTICO



MEDIDOR DE ACUEDUCTO EMPRESA ASOCIACIÓN DE USUARIOS ACUEDUCTO RURAL VEREDA QUEBRADA HONDA




MEDIDOR ACUEDUCTO No. 20295170



RECIBO PÚBLICO ACUEDUCTO No. 20295170



CONTADOR DE ENERGÍA ENEL

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>		<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 8 de 8

Fecha	30/06/2022
Predio	TCBG-6-352

	
<b>CONTADOR ENERGÍA No. 756087</b>	<b>RECIBO PÚBLICO ENERGÍA No. 756087</b>

## 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(Antiframites), artículo 6, parágrafo 3.

**Fecha: martes 17 mayo 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:** 257430001000000030468000000000  
**Número predial anterior:** 25743000100030468000  
**Dirección:** LOTE 1  
**Matrícula inmobiliaria:** 157 - 85883  
**Área terreno:** 218 M2  
**Área construida:** 91.00 M2

### Información Económica

**Avalúo:** \$ 11.365.000,00 M/cte

### Información Jurídica

Nombre de los	Tipo de documento	Número de documento
IBANEZ * MARIA	Cédula de ciudadanía	000042820904
PINZON CASALLAS MOISES	Cédula de ciudadanía	000002399155

El presente certificado se expide para el interesado

**Efraín Eduardo Contreras Ramírez**

#### Nota:

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

Elaboró: Leidy Sierra

#### Autenticación:

Para verificar la autenticidad de este certificado puede revisar en la página web [acc.gov.co/#/autenticidad](http://acc.gov.co/#/autenticidad) e ingresar este serial: b21fd373-9e4b-46d2-8a41-ba2e291978a8



# PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: FRM-002
Versión: 1
Página: 1 de 1

CAMS-OPM-CUS-007-2022

6-352

## CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

### CERTIFICA

Que el predio con Número Catastral 25-743-00-01-0003-0468-000, 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:

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

**PD:** Actividades de plantación y/o explotación 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

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

##### USOS CONDICIONADOS:

**R:** Actividades recreativas que involucran la recreación pasiva y la contemplación del paisaje.

**S:** Actividades que propician la producción, regeneración y expansión de la vida silvestre.

**Pe:** Actividades pecuarias de galpones, marraneras, estanques, condicionados a permisos de la autoridad ambiental

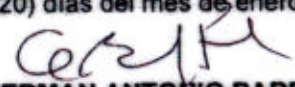
**Vc:** Establecimiento de vivienda campestre, siempre y cuando se mantenga el carácter rural del predio, sujeta a permisos por parte de la administración municipal, y controlando los índices máximos de ocupación de la construcción.

##### USOS PROHIBIDOS:

**M:** Actividades minera (por sus condiciones geológicas) que permiten las labores extractivas, sujetas a permiso de la autoridad ambiental.

**Zi:** Actividades industriales rurales de pequeña y mediana escala condicionadas a permisos de la autoridad ambiental.

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los veinte (20) días del mes de enero del año dos mil veintidós (2022).

  
**GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO**  
Jefe de Planeación Municipal

#### GESTIÓN DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Proyecto: Jhenifer Méndez M - Apoyo planeación

Revisión técnica: Christian Ardila - Apoyo Cartografía

Copia archivo









PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-6-352

ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE ÁREAS

## REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL (M2)	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO (M2)	ÁREA SEGÚN LINDEROS REGISTRADOS EN TÍTULOS	ÁREA FÍSICA DEL PREDIO (M2)	CONCEPTO TÉCNICO
218,00	218,00	304,95	271,83	<p>Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Escritura Pública No. 459 del 26 de abril de 2010, notaría de Silvania, el área del predio es de 218,00 m<sup>2</sup>.</p> <p>De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 0 Ha 218 m<sup>2</sup>.</p> <p>El área del predio obtenida con la reconstrucción de los linderos descritos en la escritura pública No. 459 del 26 de abril de 2010, notaría de Silvania, es de 304,95 m<sup>2</sup>.</p> <p>El área del predio obtenida con la identificación en campo, acompañado del levantamiento topográfico es de 271,83 m<sup>2</sup>.</p> <p>La diferencia de áreas entre el certificado catastral y Escritura Pública No. 459 del 26 de abril de 2010, notaría de Silvania es de 00,00 m<sup>2</sup>.</p> <p>La diferencia de áreas entre el área reconstruida con la identificación de campo y la indicada en el certificado catastral junto con el folio de matrícula inmobiliaria es de: 53,83 m<sup>2</sup>.</p> <p>La diferencia de áreas entre el área reconstruida con los linderos de la Escritura Pública No. 59 del 26 de abril de 2010, notaría de Silvania y la indicada en el certificado catastral junto con el folio de matrícula inmobiliaria es de: 86,95 m<sup>2</sup>.</p> <p>Teniendo en cuenta la diferencia existente entre las áreas señaladas en los títulos traslaticios del predio, el certificado catastral, la obtenida por topografía y por la reconstrucción de los linderos reportados en la Escritura Pública No. 459 del 26 de abril de 2010, notaría de Silvania; los insumos técnicos se elaboran a partir del área total descrita en la escritura pública No. 459 del 26 de abril de 2010, notaría de Silvania, siendo esta área de 218,00 m<sup>2</sup>; teniendo en cuenta los rangos de tolerancia de la resolución conjunta IGAC 1101 SNR 11344 del 31-12-2020. Capítulo III. Artículo 15. Rangos de Tolerancia. "Cualquier medición de área y/o descripción técnica de linderos consignada en el folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria que se encuentre dentro de la tolerancia, se considera para todos los efectos registrales equivalente a la catastral; en consecuencia, para predios con área dentro de la tolerancia no se ajustan los folios ni se suscriben actas de colindancia."</p> <p>No obstante, al ser el requerimiento total, se ajusta el polígono para que concuerde con el área total descrita en los títulos de propiedad y mantener la concordancia de áreas jurídica y catastral.</p>
ELABORÓ				
Ing. CRISTIAN CAMILO CAJARGO TUTA M.P: 25335-422465 CND				
FECHA DE ELABORACIÓN:			30/06/2022	



Bogotá D.C., 08 de marzo de 2023

CSI-ANI-OBRA-05299

Al contestar favor citar este consecutivo

Doctor  
**LAURENT CAVROIS**  
Director de Proyecto  
**CONCESIONARIO VIA 40 EXPRESS SAS**  
Ciudad.

**Referencia:** Contrato de Concesión No. 004 del 18 de octubre de 2016. Ampliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá – Girardot.

**Asunto. Predial/Avalúos:** Comunicado Vía 40 Express 202350000003641 del 24/02/2023 con recibido de interventoría el 28/02/2023. Comunicados Vía 40 Express 202350000006981 recibido el día 07/02/2023) y diciembre dos (Comunicados Vía 40 Express 202350000006991 recibido el día 07/02/2023).

Respetado Doctor,

En atención a los oficios del asunto, con los que el Concesionario remite en físico 34 expedientes prediales y da respuesta a las observaciones hechas por la Interventoría mediante los oficios CSI-ANI-OBRA-05018 de 13 de enero de 2023 y CSI-ANI-OBRA-05029 de 17 de enero de 2023 y según lo dispuesto en el capítulo IV, numeral 8.6, literales (i), (j) del apéndice 7 del Contrato de Concesión, hecha la respectiva revisión, de acuerdo con la cual el día 06/03/2023 se aprueban y firman en físico veintiocho (28) informes y se devuelven seis (6) para ajustes, resultados que se presentan en el siguiente cuadro:

**RESULTADO FIRMA DE APROBACION PARA 34 AVALÚOS**

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
1	TCBG-1-258	SI	Comunicado Vía 40 Expres 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 14/Dic./2022
2	TCBG-2-002-4	SI	Comunicado Vía 40 Expres 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 16/Dic./2022
3	TCBG-3-045	NO	Comunicado Vía 40 Expres 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/Nov./2022 <b>No se presenta avalúo en físico para firma</b>

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
4	TCBG-3-047	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 25/Nov./2022
5	TCBG-3-055	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 14/Dic./2022
6	TCBG-3-257	NO	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 14/Dic./2022 <b>No se presenta avalúo en físico para firma</b>
7	TCBG-4-035	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/Nov./2022
8	TCBG-5-036	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/Oct./2022
9	TCBG-5-049	NO	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 21/Dic./2022 <b>No se aprueba: Por falta de SDM.</b>
10	TCBG-6-1055	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 16/Dic./2022
11	TCBG-6-1065	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
12	TCBG-6-297	NO	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022 <b>No se aprueba: Por falta de SDM.</b>

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
13	TCBG-6-334A	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
14	TCBG-6-347	NO	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 16/Dic./2022 <b>No se aprueba: Por falta de SDM.</b>
15	TCBG-6-352	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
16	TCBG-6-367	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 2/Dic./2022
17	TCBG-6-466	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
18	TCBG-6-526	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 9/Dic./2022
19	TCBG-6-590A	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
20	TCBG-6-698	NO	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022 <b>No se aprueba: Por falta de SDM.</b>
21	TCBG-6-772	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 9/Dic./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
22	TCBG-6-861	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
23	TCBG-6-877	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 9/Dic./2022
24	TCBG-6-882	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
25	TCBG-6-884	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
26	TCBG-6-892	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 9/Dic./2022
27	TCBG-6-894	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 2/Dic./2022
28	TCBG-6-896	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
29	TCBG-6-909	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 2/Dic./2022
30	TCBG-6-963	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 2/Dic./2022



#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
31	TCBG-7-094	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/Nov./2022
32	TCBG-7-109	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 25/Nov./2022
33	TCBG-7-185	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 25/Nov./2022
34	TCBG-7-224	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/Nov./2022

Cordialmente,

**CARLOS ARTURO  
CONTRERAS  
DURAN**

Firmado digitalmente por CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN  
Identificación de reconocimiento (IDM): cda=DIRECTOR DE INTERVENTORIA, cn=CONTRERAS DURAN, ou=CI 71 1171, o=BOGOTA D.C., ou=CONVENIOS - 1 ANO - TERCER VENTA, serialNumber=1561721, 1.3.6.1.4.1.31267.2.1=#018052495, 1.3.6.1.4.1.31267.2.2=#9142816, 1.3.6.1.4.1.31267.2.1=#91, ou=CONSORCIO SEG INCOPLAN, l=BOGOTA D.C., givenName=CARLOS, o=CI, cn=CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN  
Fecha: 2023.03.08 11:40:25 -05'00'

**CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN**  
Director de Interventoría  
CONSORCIO SEG-INCOPLAN

b.c: Archivo

b.c: Dr. Jorge Eliecer Rivillas Herrera, Experto G3-08, VP Ejecutiva, Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

Proyectó: NC  
Revisó: OUC  
Aprobó: CACD



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-352

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL- LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIÓN
DIRECCIÓN:	LOTE 1
VEREDA/BARRIO:	QUEBRADA HONDA
MUNICIPIO:	SILVANIA
DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA
SOLICITANTE:	CONSORCIO RUTA 40
SOLICITANTE:	El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.



BOGOTÁ D.C., DICIEMBRE 22 DE 2022

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
"CORFELONJAS"**

*Telefax: 6123378*  
*Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304*  
*e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com*  
*Bogotá D.C. Colombia*



**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL .....</b>	<b>4</b>	
1.1. SOLICITANTE.....	4	
1.2. TIPO DE INMUEBLE.....	4	
1.3. TIPO DE AVALÚO .....	4	
1.4. DEPARTAMENTO .....	4	
1.5. MUNICIPIO .....	4	
1.6. VEREDA O CORREGIMIENTO .....	4	
1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE .....	4	
1.8. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA.....	4	
1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE .....	4	
1.10. USO POR NORMA .....	4	
1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO .....	4	
1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO .....	4	
1.13. FECHA DE INFORME DE AVALÚO.....	4	
<b>2. DOCUMENTOS CONSULTADOS .....</b>	<b>4</b>	
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA .....</b>	<b>5</b>	<b>2</b>
3.1. PROPIETARIOS .....	5	
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN .....	5	
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	5	
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS.....	5	
<b>4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR .....</b>	<b>5</b>	
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR .....	5	
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE.....	6	
4.3. TOPOGRAFÍA.....	6	
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.....	6	
4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS .....	6	
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS.....	6	
4.7. SERVICIOS COMUNALES .....	6	
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE.....	6	
<b>5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>6</b>	
<b>6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....</b>	<b>8</b>	
6.1. UBICACIÓN .....	8	
6.2. ÁREA DEL TERRENO .....	8	
6.3. LINDEROS.....	8	
6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO .....	9	



6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:.....	9
6.6. UNIDADES FISIográfICAS .....	9
6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS .....	9
6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	10
6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	11
6.10 CULTIVOS ESPECIES.....	13
7. MÉTODO DE AVALÚO.....	13
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....	14
8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS.....	14
8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO .....	14
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA .....	14
9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	14
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO.....	15
10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) .....	15
10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE .....	15
10.3. EJERCICIO RESIDUAL .....	16
10.4. SERVIDUMBRES.....	16
10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN .....	16
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES .....	17
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.....	17
11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI.....	17
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES .....	17
12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES .....	17
13. CONSIDERACIONES GENERALES .....	18
14. RESULTADO DE AVALÚO .....	19
15. DOCUMENTOS ANEXOS .....	20



**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcción.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Silvania.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Quebrada Honda.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lote 1
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K005+575,31 D y abscisa final K005+586,46 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Mixta (residencial y comercial)
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Silvania-Cundinamarca el uso por norma del predio es USO DE SUELO RURAL 28 (R-28).
- 1.11. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-743-00-01-00-00-0003-0468-0-00-00-00-00
Área de terreno	0 Ha 218,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Área de construcción	91,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$ 11.365.000

4

Fuente: Consulta catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 14 de diciembre de 2022.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 22 de diciembre de 2022.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-6-352.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-6-352, 30 de junio de 2022.
- Certificado Agencia Catastral de Cundinamarca.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matricula Inmobiliaria 157-85883.



**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS**

Propietarios	Identificación	%
María Ibáñez	CC: 42.820.904	Sin información
Moisés Pinzón Casallas	CC: 2.399.155	Sin información

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No. 459 de fecha 26 de abril de 2010, otorgada en la Notaría Única de Silvania.

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 157-85883.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-85883, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio NO recae afectación, medida cautelar y/o limitación al derecho de dominio, entre otros.

**NOTA:** El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Quebrada Honda, se localiza en el municipio de Silvania, colinda al norte con la vereda Azafrán del municipio de Silvania; al oriente con las veredas San Luis y Victoria del municipio de Silvania; al sur con la vereda Yayatá y la cabecera municipal del mismo municipio y al occidente con el municipio de Viotá Cundinamarca.

**LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE SILVANIA – CUNDINAMARCA**



Fuente: Google Maps, Consulta: 22 de diciembre de 2022, <https://www.google.com/maps/place/Silvania,+Cundinamarca>



**PREDIO TCBG-6-352**

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre las vías y agricultura.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía Ondulada (8-25%).
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Templado húmedo. La altura promedio es de 1470 msnm, y la temperatura media anual es de 20° C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros.<sup>1</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQFf y presenta las siguientes características.<sup>2</sup>

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGIA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQFf	Templado húmedo	Rocas sedimentarias arenosas y limoarcillosas	Typic Hapludands, Lithic Udorthents	Suelos Profundos, bien drenados, Fertilidad media	Baja a media

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera municipal del municipio de Silvania.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al noroccidente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el ACUERDO No. 22 OCTUBRE 31 DE 2.000 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE

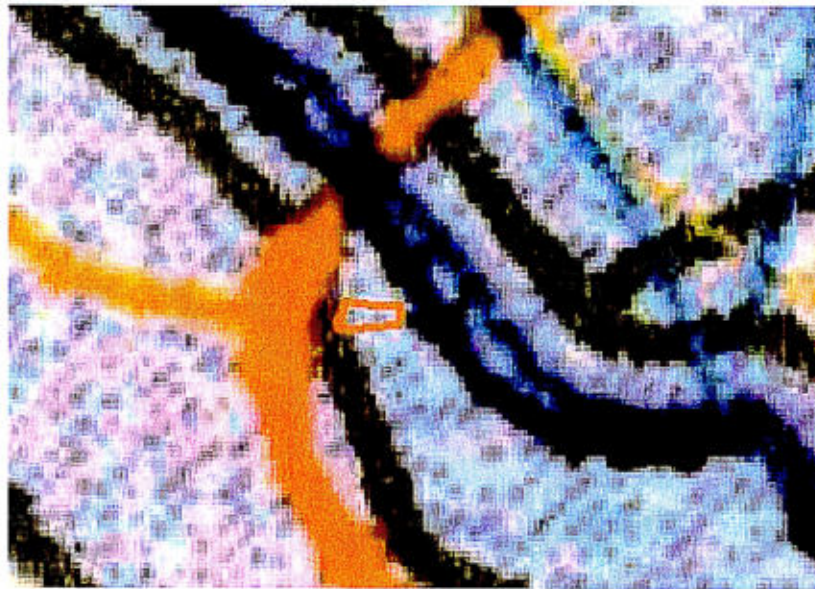
<sup>1</sup> Ibid.

<sup>2</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cundinamarca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 2000.



**PREDIO TCBG-6-352**

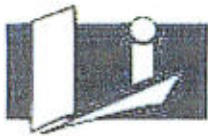
ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Silvania, la franja requerida está clasificada como suelo rural el cual tiene asignado el uso normativo de suelo rural 28 (R-28). No obstante, la franja objeto de avalúo cuenta con protección por ronda hídrica por 71,67 m<sup>2</sup>, de conformidad con la ficha predial suministrada.



PR,S	PD	P,R	A,M,Pe,Zi	26	354,3989
		R,S <i>pred. zona hídrica</i>	A,P,M,Pe,Z	27	421,8402
PR,S,R	PD	A3,P	A,M,Pe,Zi	28	883,9401

Fuente: Zonificación de uso de suelo Rural – Municipio de SILVANIA.





**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 4.66 Km aproximadamente del perímetro urbano del Municipio de Silvania - Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 22 de diciembre de 2022.

8

**6.2. ÁREA DEL TERRENO:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO:	218,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	218,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	218,00 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-6-352.

**6.3. LINDEROS:** Los linderos del área de adquisición se relaciona a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	23,07 m	WILSON JAIR CUBILLOS TIQUE Y OTROS (Mj 1 - 4)
SUR	25,18 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 5 - 7)
ORIENTE	7,55 m	QUEBRADA HONDA (Mj 4 - 5)
OCCIDENTE	10,82 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 7 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-352.



**PREDIO TCBG-6-352**

**6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por una vía Nacional Bogotá-Girardot, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con dos calzadas en doble sentido.

**6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios públicos básicos correspondientes a energía eléctrica y acueducto. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG 6-352).

**6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 146,33 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con pendiente ondulada, su uso actual es Agropecuario, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a USO DE SUELO RURAL 28 (R-28).

**Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2):** Área: 71,67 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con pendiente ondulada, su uso actual es Agropecuario, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN.

9

**6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales.

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Vivienda de un nivel, cimentación ciclópea, estructura en columnas y vigas de concreto, cubierta a un agua en tejas de zinc soportadas en cerchas metálicas, muros pañetados y pintados, piso en placa de concreto. Puerta principal en hoja metálica divide horizontalmente de 0,98 m x 2,00 m, puerta auxiliar de acceso a una habitación de una hoja metálica de 0,84 m x 2,14 m, ventanas en marcos metálicos. Distribución: Local, comedor, 4 habitaciones, baño y cocina. Local: Piso	Mixta	103,59 m <sup>2</sup>	11	Bueno	100



<p>enchapado en tableta cerámica, portón en lámina metálica de 3 hojas de 0,82 m x 2,40 m de alto cada una con malla plástica en los espacios donde se encuentra ornamentación sencilla. Cuenta con un pasillo en placa de concreto con capa de mineral rojo que une el comedor y cocina. Comedor: Piso enchapado en tableta de gres, cubierta adicional con dos tejas plásticas, cuenta con puerta en lámina metálica de 0,85 m x 1,93 m de alto que da acceso a la parte posterior de la vivienda. Cocina: Piso enchapado en tableta de gres, mesón en concreto con entrepaño en medio, enchapado en tableta cerámica de 1,60 m x 0,63 m x 0,90 m de alto con mesón empotrado en acero inoxidable de 1,00 m x 0,50 m, un muro cuenta con enchape en tableta cerámica de piso a pared. Habitaciones: Dos habitaciones cuentan con piso enchapado en tableta cerámica, las otras dos cuentan con capa de mineral rojo. Baño: 3 servicios (Ducha, Sanitario y lavamanos), paredes enchapadas a media altura.</p>					
---	--	--	--	--	--

**6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes características para construcciones principales:



ÍTEM	CARACTERÍSTICAS
	<b>C1</b>
CIMENTACIÓN	Concreto
ESTRUCTURA	Columnas y vigas de concreto
ENTREPISO	Placa de concreto
FACHADA	Pañete y pintura
CUBIERTA	Tejas de zinc
CIELO RASO	No aplica
PISOS	Tableta cerámica, mineral rojo, tableta de gres
COCINA	Mobiliario sencillo
BAÑOS	Mobiliario sencillo
ACABADOS BAÑO	enchapado a media altura
ACABADOS MUROS	Pintados y pañetados
OTROS	Locales
VETUSTEZ	11 años
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

**6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Enramada, estructura metálica soportada por muro de fachada de C1, cubierta a un agua en tejas de zinc soportadas en cerchas metálicas, piso enchapado en tableta de gres, cerramiento en 3 costados de la enramada en reja metálica de 2,50 m de alto, en un costado cuenta con poli sombra negra. Cuenta con un mesón en forma de "L" en concreto enchapado (no en el interior) en tableta cerámica de 2,03 m x 1,40 m y 0,76 m x 0,53 m con 0,93 m de alto. Adicional, aun costado se ubica un orinal en un espacio entre muros de	31,11	m <sup>2</sup>	11	Bueno	60



0,82 m x 0,97 m x 1,30 m de alto.					
M2: Enramada patio, Estructura en postes de madera soportado parcialmente por muro de C1, cubierta en tejas de zinc soportadas en estructura en madera, piso en placa de concreto de 0,10 m de espesor sobre cimentación ciclópea, cuenta con escalera en concreto de 1,00 m de alto con 15 escalones de 0,24 m de pasos y 0,16 m de contrapaso sobre cimentación ciclópea. Cerramiento parcial por muros de construcción y cerramiento en bloque, en un costado cuenta con cerramiento parcial en teja de zinc ubicadas horizontales, a 0,90 m de alto soportado en madera. Adicional cuenta con lavadero en concreto de 0,89 m x 0,60 m x 0,60 m de alto sobre placa de concreto de 0,60 m x 0,60 m x 0,30 m de alto y con un tanque plástico de agua de 1000 litros.	35,89	m <sup>2</sup>	11	Regular	60
M3: Gavión en cajón de malla eslabonada y relleno en material pétreo de 6,00 m de largo x 1,00 m de ancho y 0,90 m de alto.	6,00	m <sup>2</sup>	11	Bueno a regular	100
M4: Enramada, estructura en varas de guadua, cubierta en tejas de zinc soportado en varas de guadua, piso compartido con pozo séptico (M8) y rellenos (M7).	11,75	m <sup>2</sup>	11	Bueno	60
M5: Marranera, Estructura en muros de bloque a la vista de 1,00 m de alto aproximadamente, cubierta parcial en tejas de zinc	6,75	m <sup>2</sup>	11	Regular	70

12



soportada en muros y vara de guadua, piso en concreto de 0,10 m de espesor.					
M6: Cerramiento en tejas de zinc de 2,25 m de alto soportado en postes de madera.	18,35	m	11	Regular	30
M7: Relleno en material pétreo y piedra de río de 1,00 m de profundidad aproximadamente	23,93	m <sup>2</sup>	N/A	N/A	N/A
M8: Pozo séptico en ladrillo con tapa en concreto de 2,10 m x 2,10 m x 3,00 m de profundidad	4,41	m <sup>2</sup>	11	Bueno a regular	70

Nota: Con respecto a la mejora M7, no se realiza depreciación dado que no cuenta con materiales constructivos.

**6.10 CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta como cultivos y/o especies, objeto de avalúo, los siguientes ítems:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos naturales	26,02	m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-6-352.

## 7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del Decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.

### MÉTODO COMPARACIÓN 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.

### 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. Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la

**PREDIO TCBG-6-352**

Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA****8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:****Unidad Fisiográfica 1 y 2**

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo USO DE SUELO RURAL 28 (R-28) y ZONA DE PROTECCIÓN, se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3102861206	Ismael Finca raíz	Granada	La Veintidos	Finca	\$ 200.000.000,00	1,288	0,00
2	3108172260	Alexander Morales	Silvania	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 219.000.000,00	1,470	0,00
3	3102861206	Ismael Finca raíz	Silvania	Subía Pedregal	Finca	\$ 350.000.000,00	2,576	30,00

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO**

14

**Unidad Fisiográfica 1 y 2**

**Método de Comparación o de Mercado:** Para determinar el valor por hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontraron cuatro ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN													
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES			
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL	
1	3102861206	Ismael Finca raíz	Granada	La Veintidos	Finca	\$ 200.000.000	\$ 187.400.000	1,288	\$ 145.496.894	0,00	\$ -	\$ -	
2	3108172260	Alexander Morales	Silvania	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 219.000.000	\$ 186.150.000	1,470	\$ 126.632.653	0,00	\$ -	\$ -	
3	3102861206	Ismael Finca raíz	Silvania	Subía Pedregal	Finca	\$ 350.000.000	\$ 349.650.000	2,576	\$ 131.075.311	30,00	\$ 400.000	\$ 12.000.000	
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 134.401.619,34							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						\$ 8.862.208,07	LÍMITE SUPERIOR	\$ 144.263.827,41					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,34%	LÍMITE INFERIOR	\$ 124.538.411,27					

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA****9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.



**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

Es de considerar que el inmueble objeto de avalúo comercial, se han desarrollado actividades de adecuación al terreno para vivienda, la cuales se encuentran cuantificadas en \$29.000 por metro cuadrado de terreno, de conformidad con el soporte que se presenta a continuación:

COSTOS DE ADECUACIÓN LOTE RURAL						
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT.	VR. UNITARIO	VR TOTAL	
<b>PRELIMINARES</b>						
1,2	Cercamiento SM2	UN	1	\$ 1.017.250,00	\$ 1.017.250,00	
1,3	Excavaciones A Mano De Zanjas	M2	1000	\$ 23.972,00	\$ 23.972.000,00	
1,4	Localización - Trazado Y Replanteo	M2	10000	\$ 3.842,00	\$ 38.420.000,00	
1,5	Descapeo a maquina	M2	10000	\$ 10.110,00	\$ 101.100.000,00	
				<b>VR TOTAL ITEM</b>	<b>\$ 164.509.250</b>	
<b>REDES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO</b>						
3,1	Pavimento material en sitio	M2	1000	\$ 28.792,00	\$ 28.792.000,00	
3,2	Tubería PVC union mecanica 4" RDE 32,5	ML	1500	\$ 31.449,00	\$ 47.173.500,00	
3,3	Valvula compuerta elastica 6"	UND	2	\$ 555.113,00	\$ 1.110.226,00	
3,5	Hidrante Londres 4" extremo llo	UND	1	\$ 1.679.455,00	\$ 1.679.455,00	
				<b>VR TOTAL ITEM</b>	<b>\$ 78.755.181</b>	
<b>REDES DE ENERGIA ELÉCTRICA</b>						
5,1	ACOMODAR 8T CABLE ANTF. AE 220-1 0 NCA-351 IPSE 8A 15KV	UND	1	\$ 1.753.931,00	\$ 1.753.931,00	
				<b>VR TOTAL ITEM</b>	<b>\$ 1.753.931</b>	
					<b>TOTAL TODOS LOS ITEM</b>	<b>\$ 245.018.362</b>

ANÁLISIS ADECUACIÓN PREDIOS RURALES		
CONCEPTO	ITEM	VALOR TOTAL URBANISMO
ADMINISTRACION (A)	5%	\$ 12.250.918,10
IMPREVISTOS (I)	3%	\$ 7.350.550,86
UTILIDAD (U)	7%	\$ 17.151.285,34
TOTAL AIJ (ADMINISTRACION, IMPREVISTOS Y UTILIDAD)	15%	\$ 36.752.754,30
IVA SOBRE UTILIDAD	19%	\$ 3.258.744,21
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS Y AIJ	N/A	\$ 285.029.860,51
VALOR TOTAL M2 ADECUACION DEL TERRENO	10000	\$ 28.502,99
VALOR TOTAL M2 ADOPTADO	10000	\$ 29.000,00

De acuerdo al estudio de mercado realizado adoptamos el valor del límite superior dadas las características de ubicación del inmueble objeto de avalúo comercial, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	La Veintidos	Finca	\$ 145.496.894
2	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 126.632.653
3	Subia Pedregal	Finca	\$ 131.075.311
<b>PROMEDIO</b>			<b>\$ 134.401.619</b>
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>			<b>9.862.208</b>
<b>COEF DE VARIACIÓN</b>			<b>7,34%</b>
<b>LÍMITE SUPERIOR</b>			<b>\$ 144.263.827</b>
<b>LÍMITE INFERIOR</b>			<b>\$ 124.539.411</b>





**PREDIO TCBG-6-352**

Por lo cual se establece que el valor por metro cuadrado de terreno final es el valor del estudio de mercado adicionándole la adecuación de un lote rural siguiente:

UNIDAD DESCRIPCIÓN	UNIDAD		VALOR
Valor unidad fisiográfica 1 y 2	Metro cuadrado	m2	\$14.400
Adecuación al terreno	Metro cuadrado	m2	\$29.000
Valor final adoptado para terreno por m2			\$43.400

**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**

**Unidad Fisiográfica 1 y 2**

**Oferta 1:** Finca ubicada en la vereda La Ventidos del municipio de Granada, con un tamaño de terreno de 12.880 metros cuadrados, por todo el centro de la finca cruza una quebrada, no cuenta con construcciones, tiene disponibilidad para servicios públicos básicos.

**Oferta 2:** Finca Ubicada en la vereda Quebrada Honda en el municipio de Silvania con una extensión de 14.700 metros cuadrados, por todo el centro de la finca cruza una quebrada, actualmente no cuenta con construcciones.

**Oferta 3:** Finca ubicada en la vereda Subía pedregal del municipio de Silvania, con un tamaño de terreno de 25.760 metros cuadrados, cuenta con una construcción antigua de 30 metros cuadrados, terreno semi plano, por todo el centro de la finca cruza una quebrada.

16

**10.3. EJERCICIO RESIDUAL**

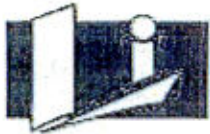
Para el presente informe de avalúo no se realiza ejercicio residual.

**10.4. SERVIDUMBRES**

La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

**10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN**

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 71,67 m<sup>2</sup>. ver ficha predial TCBG 6-352.



**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	11	100	11,00%	2	8,48%	\$ 1.091.961,84	\$ 92.606,01	\$ 999.355,83	\$ 999.400

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	11	60	18,33%	2	13,10%	\$493.447,70	\$64.639,07	\$428.808,63	\$ 428.800
M2	11	60	18,33%	3	26,98%	\$308.933,13	\$83.363,00	\$225.570,13	\$ 225.600
M3	11	100	11,00%	2,5	13,70%	\$269.885,11	\$36.981,01	\$232.904,10	\$ 232.900
M4	11	60	18,33%	2	13,10%	\$66.410,36	\$8.699,41	\$57.710,95	\$ 57.700
M5	11	70	15,71%	3	25,55%	\$270.058,97	\$68.991,52	\$201.067,45	\$ 201.100
M6	11	30	36,67%	3	38,62%	\$53.665,51	\$20.725,79	\$32.939,72	\$ 32.900
M7	NA	NA	NA	NA	NA	\$86.504,24	NA	\$86.504,24	\$ 86.500
M8	11	70	15,71%	2,5	16,44%	\$1.025.905,32	\$168.673,53	\$857.231,79	\$ 857.200

**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos naturales	26,02	m <sup>2</sup>	\$255

Fuente: Estudio realizado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022



### **13. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- La franja de terreno requerida presenta una ubicación con frente sobre una vía nacional Bogota-Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- La franja de terreno requerida esta ubicado en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El área requerida presenta un topografía definida como Ondulada.
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.
- 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 71,67 m<sup>2</sup>.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,014633	\$ 434.000.000	\$ 6.350.722
TERRENO U.F.2	Ha	0,007167	\$ 434.000.000	\$ 3.110.478
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 9.461.200</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m2	103,59	\$ 999.400	\$ 103.527.846
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 103.527.846</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	31,11	\$ 428.800	\$ 13.339.968
M2	m2	35,89	\$ 225.600	\$ 8.096.784
M3	m2	6	\$ 232.900	\$ 1.397.400
M4	m2	11,75	\$ 57.700	\$ 677.975
M5	m2	6,75	\$ 201.100	\$ 1.357.425
M6	m	18,35	\$ 32.900	\$ 603.715
M7	m2	23,93	\$ 86.500	\$ 2.069.945
M8	m2	4,41	\$ 857.200	\$ 3.780.252
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 31.323.464</b>
<b>CULTIVOS ESPECIES</b>				
Pastos Naturales	m2	26,02	\$ 255	\$ 6.635
<b>TOTAL CULTIVOS ESPECIES</b>				<b>\$ 6.635</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 144.319.145</b>

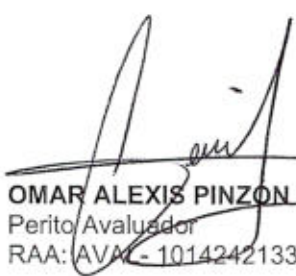
19

**TOTAL AVALÚO: CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$144.319.145,00)**

Bogotá, D.C., 22 de diciembre de 2022.

Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
 Representante Legal  
 RAA AVAL-17035154

  
**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
 Perito Avaluador  
 RAA: AVAL-1014242133

  
**JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO**  
 Director de comité  
 RAA AVAL-80095537





15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1 FACHADA

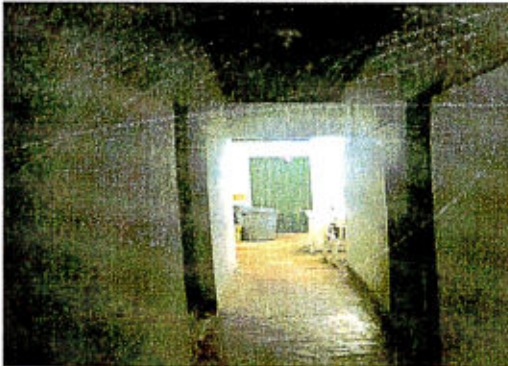


C1 FACHADA



20

C1 PASILLO



C1 COCINA





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-6-352**

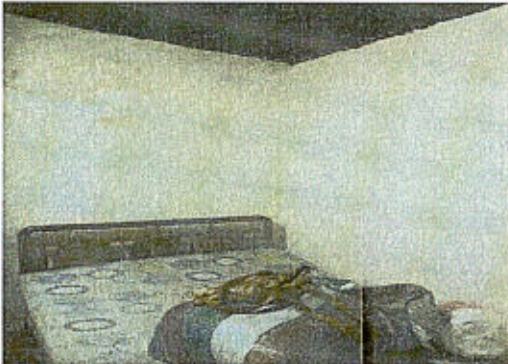
**C1 HABITACION**



**C1 BAÑO**



**C1 HABITACION**



**C1 HABITACION**



**C1 LOCAL**



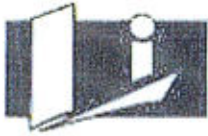
**C1 HABITACION**



21

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
"CORFELONJAS"**

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**



**CONSTRUCCIONES ANEXAS**

**M1**



**M2**



**M3**



**M4**



**M5**



**M6**





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-352

M7



M8



**CULTIVOS Y/O ESPECIES  
PASTOS NATURALES**



23





**15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**



**PLANEACIÓN MUNICIPAL**



CADP-0251-038-101-2022

2-24-2

**CERTIFICADO DE USO DE SUELO**

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

**CERTIFICA**

Que el predio con Numero Catastral 25-743-00-01-0003-0468-000, se encuentra dentro de la zona rural, del municipio de Silvania, sustrata con las siguientes usos determinados en el Acuerdo 922 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial):

**USO DE SUELO RURAL 25 (R-25):**

**USOS PRINCIPALES:**

**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.

**VIDA SILVESTRE (S):** Son los usos asociados a los ecosistemas estratégicos dada su diversidad de la siembra, 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.

**RECREACIÓN RURAL (R):** Este uso permite que el espacio y sus recursos pueden ser aprovechados con fines recreativos, de recreación y turismo ecológico que no dañen o depojen el patrimonio ambiental y cultural de las áreas donde es permitida, se permite actividad campesino diferente a vivienda.

**USOS COMPATIBLES:**

**BOSQUES PRODUCTORES (PD):** Son bosques con fines comerciales, pueden sembrarse en pendientes mayores de 30%, es importante realizar obras de desvío de aguas superficiales para evitar el arrastre del suelo. Su finalidad principal es la plantación, mantenimiento forestal y agro silvica.

**USOS CONDICIONADOS:**

**CULTIVOS AGRÍCOLAS DE CLASE (A3):** Talis como el café y cacao con sombra, en los cuales hay buena producción de suelo y cobertura naturales. Se pueden localizar en pendientes hasta del 40%. En suelos altamente resistentes a la erosión y con buen sombro se pueden sembrar en pendientes mayores. Deben hacerse desyerbas con machete, desyerbas selectivas y obras de desvío de agua. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector - productor para proteger la formación de la masa ambiental.

**PASTOS (P):** Son áreas de pastos naturales, pastos mejorados o adicionales de pastoreo y pastos mejorados 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 masa ambiental), manejados oportunamente se puedan 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 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 usos con funciones minero extractivas se presentan en áreas que debido a sus características geológicas puedan ser objeto de aprovechamiento de materiales a cielo abierto. La

Alcaldía Municipal de Silvania, Cundinamarca, Diagonal ID No. 6-04 Parque Principal,  
Email: [contactenos@silvania.cundinamarca.gov.co](mailto:contactenos@silvania.cundinamarca.gov.co),  
Web: <http://www.silvania-cundinamarca.gov.co>



  **PLANEACIÓN MUNICIPAL** 

actividad minera es un uso de orden condicionada y está sujeta a las exigencias de la autoridad ambiental


**PECUARIOS (Pe):** Este uso permite las explotaciones pecuarias (Galpones, manantiales y establos) y requiere 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)

**INDUSTRIALES RURALES (Zi):** Son usos destinados a la instalación y funcionamiento de las actividades industriales o manufacturera, no deben afectar zonas de protección y suelos de alta capacidad agrícola que cuenten 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 generación de construcción de vivienda en su área de influencia directa. En el municipio de Silvanía es un uso condicionado y está sujeta a las exigencias que la autoridad ambiental y el municipio determinan.

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los dos (02) días del mes de septiembre del año dos mil veintidos (2022).

**GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO**  
Jefe de Planeación Municipal

**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**  
Calle 6ª, Centro Histórico  
Bogotá, D. C. - Teléfono: 476 4000  
www.planeacion.gov.co

 Alcaldía Municipal de Silvanía, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 6-04 Ferrocarril Principal  
Email: [contactenos@silvania-cundinamarca.gov.co](mailto:contactenos@silvania-cundinamarca.gov.co)  
Web: <http://www.silvania-cundinamarca.gov.co>









**15.6. PRESUPUESTOS TRASLADO Y/O DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS**

<b>TRASLADO ACUEDUCTO</b>				
<i>Ítem</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Unidad</i>	<i>Valor unitario</i>	<i>Subtotal</i>
Excavación Manual Zanja 0,60MX1,00M	1	m3	\$ 23.972	\$ 23.972
Mano de Obra BB	4	HC	\$ 25.680	\$ 102.720
Herramienta Menor	15	%		\$ 15.408
Cemento Gris	50	kg	\$ 486	\$ 24.300
Arena lavada de peña	0,2	m3	\$ 321.566	\$ 64.313
Agua	0,5	m3	\$ 2.210,00	\$ 1.105
Tierra Negra	0,5	m3	\$ 49.250,00	\$ 24.625
<b>Total</b>				<b>\$ 256.443</b>

<b>Contador Luz</b>				
<i>Item</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Unidad</i>	<i>Valor unitario</i>	<i>Subtotal</i>
Cuadrilla Electrica especializada	10	hr	\$ 66.530	\$ 665.300
Caja modever trifasica	1	un	\$ 135.000	\$ 135.000
Breaker riel	1	un	\$ 40.000	\$ 40.000
Boquillas de 1"	2	un	\$ 3.500	\$ 7.000
Tensor antifraude	4	un	\$ 5.500	\$ 22.000
Cable antifraude	10	m	\$ 14.500	\$ 145.000
Retiro acometida y medidor	1	un	\$ 186.547	\$ 186.547
Instalacion Medidor	1	un	\$ 29.407	\$ 29.407
Retiro de sellos	1	un	\$ 105.352	\$ 105.352
Sello	1	un	\$ 1.027	\$ 1.027
Instalacion de medidor	1	un	\$ 57.120	\$ 57.120
<b>Total</b>				<b>\$ 1.393.753</b>

Fuente: elaborado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-352

**15.7. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

- Por solicitud del consorcio Ruta 40, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

<b>Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.</b>		<b>CFL</b>		
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815		MIEMBROS		
<b>AVALUO PARA INDEMNIZACION LUCRO CESANTE</b>				
SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40				
FECHA: 22-12-2022				
SILVANIA-CUNDINAMARCA				
<b>1. INFORMACION BASICA GENERAL</b>				
N° AVALUO	TCBG-6-352			
PROPOSITO DEL AVALUO	Adquisición Predial			
DIRECCION INMUEBLE Y/O NEGOCIO OBJETO DE ESTUDIO:	LOTE 1			
PROPIETARIO:	MARIA IBAÑEZ C.C 42.820.904 MOISES PINZON CASALLAS C.C 2.399.155			
TIPO DE INMUEBLE:	Rural			
FECHA DEL AVALUO:	FECHA: 22-12-2022			
<b>2. MEMORIAS</b>				
BASES TOMADAS PARA LA DETERMINACION DEL LUCRO CESANTE:				
OBSERVACIONES: PARA LA DETERMINACION DE LUCRO CESANTE DE ESTE INMUEBLE PROPIEDAD DE MARIA IBAÑEZ C.C 42.820.904 Y MOISES PINZON CASALLAS C.C 2.399.155, HEMOS TOMADO COMO BASE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO VIGENTE EN LA FECHA DE ESTE ESTUDIO, COPIAS DE LOS CUALES SE INCLUYEN Y/O ANEXAN A LA LIQUIDACION DEL LUCRO CESANTE POR ESTE CONCEPTO, DOCUMENTOS QUE HEMOS EXAMINADO PARA LIQUIDAR LA CORRESPONDIENTE INDEMNIZACION ESTABLECIDA POR LA LEY 388 DE 1997 Y SUS CORRESPONDIENTES RESOLUCIONES 898 DE 2014 Y LA RESOLUCION 1044 DEL 2014.				
ARRENDADORES	CANON INICIAL	FECHA INICIAL CONTRATO	INCREMENTO PACTADO LOS DE LEY (IPC)	TOTAL CON INCREMENTO AL MES DE AGOSTO 2022
LUIS MIGUEL MUÑOZ Y BLANCA CECILIA VASQUEZ	\$ 600.000	17 DICIEMBRE 2018	NO APLICA	\$ 600.000
TOTAL ARRIENDOS POR MES				\$ 600.000
<b>3. AVALUO COMERCIAL LUCRO CESANTE</b>				
DESCRIPCION	No DE MESES S/N LEY	VALOR MES	VALOR TOTAL	
VALOR LUCRO CESANTE	6	\$ 600.000	\$ 3.600.000	
GRAN TOTAL ESTE AVALUO	TRES MILLONES SEICIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE			
OBSERVACIONES: LOS DOCUMENTOS ANEXOS FUERON SUMINISTRADOS POR LA ENTIDAD CONTRATANTE CONSORCIO RUTA 40.				

30



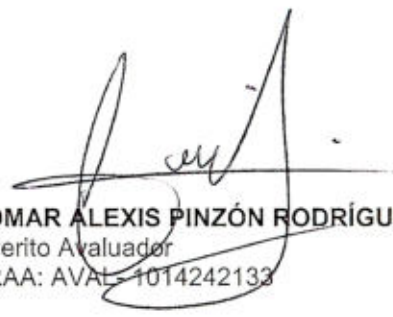
**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 1.650.196	Traslado servicios públicos Acueducto Veredal y Energía eléctrica.
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 0</b>	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 3.600.000	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 3.600.000</b>	
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 5.250.196</b>	
<b>TOTAL: CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 22 de diciembre del año 2022, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

Bogotá, D.C., 22 de diciembre de 2022.

Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
 Representante Legal  
 RAA AVAL-17035154

  
**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
 Perito Avaluador  
 RAA: AVAL-1014242133

  
**JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO**  
 Director de comité  
 RAA AVAL-80095537





**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-6-352**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 22 de diciembre de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 681F2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	VALOR
1	TCBG-6-352	\$144.319.145

32

**SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodríguez, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de SILVANIA Sector rural, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmueble.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvo como resultado: el valor para el área de terreno y el valor de la construcción en los casos que aplica. La información anterior está contenida en los informes de los estudios valuatorios.

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 11:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-6-352**

**COMITÉ DE AVALÚOS**




**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154



**SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN**  
Miembro Comité  
RAA AVAL-1024546304



**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Director del comité  
RAA AVAL-80095537



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito/avaluador  
RAA AVAL-1014242133

33