



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000042061

Bogotá D.C., **16 ABO. 2023**

Señores

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor **OSCAR EDUARDO ALVAREZ PEÑA** identificado en vida **(C.C No 11.370.470)**.

Predio denominado SIN DIRECCION EL MIRADOR (Según Folio de Matrícula inmobiliaria) Predio denominado "EL MIRADOR" (Según Escritura Pública).

Vereda YAYATA

Municipio de SILVANIA

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016. Proyecto Vial denominado Ampliación Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá – Girardot.

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202350000033031 del 19 de julio de 2023. Predio TCBG-6-958.

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 19 de julio de 2023 se expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000033031, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio SIN DIRECCION EL MIRADOR (Según Folio de Matrícula inmobiliaria) Predio denominado "EL MIRADOR" (Según Escritura Pública), ubicado en la Vereda YAYATA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria y Según Títulos), Municipio de Silvania, Departamento de

Concesionaria Vía 40 Express

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000042061

Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K002+385,09 - Final K002+620,96; localizado en la margen Derecho del proyecto, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-5658** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cédula Catastral No. **257430001000000040196000000000**, cuyo titular del derecho real de dominio es el señor: **OSCAR EDUARDO ALVAREZ PEÑA** quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía No. **11.370.470**, y se en cuenta fallecido de conformidad al Registro Civil de Defunción con Indicativo Serial No. 10765574 expedido por la Registraduría Nacional del Estado Civil

Que el día 19 de julio del año 2023, se envió la citación con radicado No. 202350000033041, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, con numero de guía RA434503060CO citación que fue recibida en la dirección del predio el día 24 de julio de 2023 y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Adicional a lo anterior, la citación con radicado No. 202350000033041, fue publicada en la página WEB de la ANI - VIA 40 EXPRESS, y en un lugar de acceso al público en las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la carrera 27 N°21-36 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, la cual fue fijada el 28 de julio de 2023 y desfijada el 03 de agosto de 2023, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, con la finalidad de Notificar a los herederos determinados e indeterminados del señor **OSCAR EDUARDO ALVAREZ PEÑA**.

Así las cosas, 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 **OSCAR EDUARDO ALVAREZ PEÑA** identificado en vida con la cedula de ciudadanía **No 11.370.470** y que a la fecha del presente aviso no hubiesen acreditado el parentesco con el propietario fallecido; 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 integra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

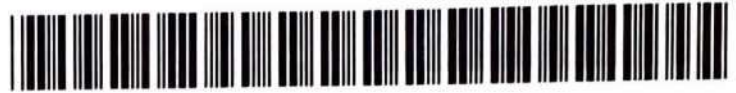
Concesionaria Vía 40 Express

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

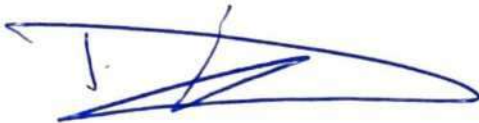
www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000042061

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

Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Anexo: Oficio Oferta Formal de Compra No. 202350000033031, Ficha técnica predial TCBG-5-958, Plano predial TCBG-5-958, Avalúo comercial corporativo TCBG-5-958.

Copia: (Opcional)

Elaboró: **EMurillo**

[GERENCIA LEGAL] DIEGO FELIPE GUZMÁN FAJARDO |

Concesionaria Vía 40 Express

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000033031

Bogotá D.C., 19 JUL. 2023

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR OSCAR EDUARDO ALVAREZ PEÑA (C.C. No. 11.370.470)

Predio denominado "EL MIRADOR" (Según Escritura Pública)

Predio denominado SIN DIRECCION EL MIRADOR (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda YAYATA

Municipio de SILVANIA

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus cultivos y especies ubicados en las siguientes abscisas: Abscisa Inicial K002+385,09 Abscisa Final: K002+620,96; localizado en la margen Derecha del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT, unidad Funcional 6, del predio denominado "EL MIRADOR" (Según Títulos), SIN DIRECCION EL MIRADOR (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), vereda YAYATA, municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0004-0196-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-5658** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-958**.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000033031

Respetados Señores:

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

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área total de terreno del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-6-958, de la cual se anexa copia; área de terreno de un predio denominado "EL MIRADOR" (Según Escritura Pública), SIN DIRECCION EL MIRADOR (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), vereda YAYATA, municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0004-0196-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-5658** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área total requerida de **DOCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES COMA VEINTINUEVE METROS CUADRADOS (12.563,29 M²)**, junto con sus cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA IMBILIARIA DE BOGOTA D.C.**, el **31 de MARZO de 2023**, se generó por la suma de: **MIL CIENTO VEINTISEÍS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO**

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

3966013
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000033031

MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.126.848.632,00) Correspondiente al avalúo del área de terreno, junto con sus cultivos y especies presentes en el área total de terreno objeto de adquisición, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	1,256329	\$ 877.434.000	\$ 1.102.345.780
TOTAL TERRENO				\$ 1.102.345.780
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Aguacate (D= 0,10 - 0,20 m)	Un	1	\$ 38.640	\$ 38.640
Balso Blanco (D= 0,10 - 0,20 m)	Un	1	\$ 4.742	\$ 4.742
Carbonero (D= 0,10 - 0,20 m)	Un	1	\$ 17.509	\$ 17.509
Carbonero (D= 0,20 - 0,40 m)	Un	1	\$ 70.035	\$ 70.035
Carbonero (D= 0,40 - 0,60 m)	Un	1	\$ 140.070	\$ 140.070
Caucho (D= 0,10 - 0,20 m)	Un	1	\$ 4.742	\$ 4.742
Ficus (D= 0,20 - 0,40 m)	Un	3	\$ 32.108	\$ 96.324
Guayabo (D= 0,10 - 0,20 m)	Un	12	\$ 10.264	\$ 123.168
Higuerón (D= 0,10 - 0,20 m)	Un	1	\$ 4.013	\$ 4.013
Mango (D= 0,20 - 0,40 m)	Un	1	\$ 77.280	\$ 77.280
Palma botella (D= 0,10 - 0,20 m)	Un	2	\$ 80.346	\$ 160.692
Palma real (D= 0,10 - 0,20 m)	Un	7	\$ 80.346	\$ 562.422
Palma botella (D= 0,20 - 0,40 m)	Un	2	\$ 161.386	\$ 322.772
Palma botella (D= 0,40 - 0,60 m)	Un	2	\$ 282.771	\$ 565.542
Urapan (D= 0,20 - 0,40 m)	Un	2	\$ 118.335	\$ 236.670
Yarumo (D= 0,20 - 0,40 m)	Un	3	\$ 32.108	\$ 96.324
Guadua (Densidad por m ² = 15 Un)	m2	48	\$ 141.510	\$ 6.792.480
Vegetación nativa	m2	5116.43	\$ 2.600	\$ 13.302.718
Pasto natural	m2	7398.86	\$ 255	\$ 1.886.709
TOTAL CULTIVO Y/O ESPECIES				\$ 24.502.852
TOTAL AVALÚO				\$ 1.126.848.632

TOTAL AVALÚO: MIL CIENTO VEINTISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.126.848.632,00).

Bogotá, D.C., 31 de marzo de 2023

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

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





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000033031

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 2° 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, a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com, acabrera@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 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.

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. 20235000033031

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.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existente las siguientes, medidas cautelares, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-5658 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

- Medida Cautelar, consistente en Demanda, constituida mediante la Oficio No. 0437 del 06 de octubre de 1979, proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Silvania, debidamente inscrita en la anotación No. 006.

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

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. 20235000033031

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-6-958, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **31 de MARZO de 2023**, 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 Granada

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

 3906013
www.via40express.com



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-958

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL - LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	EL MIRADOR
VEREDA/BARRIO:	YAYATÁ
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., MARZO 31 DE 2023

**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

1.	INFORMACIÓN GENERAL.....	4
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
2.	DOCUMENTOS CONSULTADOS.....	4
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA	5
3.1.	PROPIETARIOS	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	5
3.3.	MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS	5
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	5
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	7
4.7.	SERVICIOS COMUNALES	7
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	7
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	7
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	9
6.1.	UBICACIÓN	9
6.2.	ÁREA DEL TERRENO	9
6.3.	LINDEROS	9
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	10
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS:	10
6.6.	UNIDADES FISIográfICAS	10
6.7.	AREAS CONSTRUIDAS:	10
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:	10



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



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.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Silvania.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Yayatá.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** El Mirador.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K002+385,09 D y abscisa final K002+620,96 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso mixto (Residencial – Agropecuaria).
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Silvania – Cundinamarca, el predio se encuentra en el suelo rural y su uso por norma es SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.4).

Nota: Es importante aclarar que pese al error de sintaxis en el certificado de uso de suelo donde indica que el predio se encuentra en suelo suburbano, de acuerdo al ítem 3 art. 6 Resolución IGAC 620 del 2008, se concluye que el uso normativo en mención se encuentra definido dentro del componente rural del PBOT vigente del municipio de Silvania, siendo así se adopta dicha clasificación del suelo para la elaboración del informe de avalúo.

4

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-743-00-01-00-00-0004-0196-0-00-00-0000
Área de terreno	1 Ha 2593 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$ 525.552.992

Fuente: Certificado Catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 24 de marzo de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 31 de marzo de 2023.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio TCBG-6-958.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-6-958.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-5658.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA
3.1. PROPIETARIOS

Propietarios	Identificación	Porcentaje (%)
Oscar Eduardo Álvarez Peña	C.C. 11.370.470	100

OBSERVACIÓN (1): Conforme al Certificado de defunción No. 10765574 de fecha 12 de abril de 2022, expedido por la Registraduría Nacional del Estado Civil el señor OSCAR EDUARDO ALVAREZ PEÑA quien se identificaba en vida con la cedula de ciudadanía 11.370.470, se encuentra fallecido, por lo tanto, su capacidad para contratar es NULA.

Fuente: Estudio de títulos TCBG 6-958.

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

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No. 184 del 09 de febrero de 1978 otorgada en la Notaría 1ª de Fusagasugá.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-5658.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 157-5658 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que el predio materia de estudio cuenta con la siguiente medida cautelar:

- Anotación 006: DEMANDA Oficio No. 0437 del 06 de octubre de 1979 proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Sylvania.

5

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

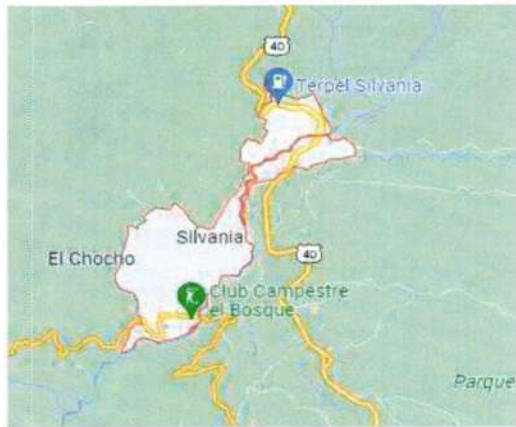
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda Yayatá es donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra en un sector que delimita de la siguiente manera: al norte con la vereda Quebrada Honda; al oriente con la vereda centro; al sur con la vereda loma alta y al occidente con la vereda buena vista del municipio de Viotá del municipio de Cundinamarca¹.

¹ Página oficial del municipio, <http://www.Sylvania-Cundinamarca.gov.co>.



LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO SILVANIA – CUNDINAMARCA



Fuente: Google Maps, Consulta: 31 de marzo de 2023,
<https://www.google.com/maps/place/Silvania,+Cundinamarca>

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente de comercio localizado sobre las vías y actividades agrícolas.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía mixta.
- 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.²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQFf, y tiene las siguientes características³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQFf	Templado húmedo	Rocas sedimentarias arenosas y limoarcillosas	Typic Hapludands, Lithic Udorthents	Profundo, con buen drenaje y de fertilidad media.	Media

² Ibid.

³ 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., 1994.



- 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 noroeste del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al sector se puede acceder en servicio particular, público 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 022 del 31 de octubre del 2000 del municipio de Silvania – Cundinamarca por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, se definen los usos del suelo para los diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio y de conformidad con el certificado de uso de suelo expedido por la secretaría de planeación municipal de Silvania, la franja requerida está clasificada como suelo rural y tiene asignado el uso normativo SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.4) (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).



PR,S	PD	P,R	A,M,Pe,Zi	26	354,3989
		R,S <i>(predios rurales)</i>	A,P,M,Pe,Z	27	421,8402
PR,S,R	PD	A3,P	A,M,Pe,Zi	28	883,9401
ZS y ZU				29	938,9311

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



6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado frente al perímetro urbano del municipio de Sylvania-Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 31 de marzo de 2023.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	12.563,29 m ²
ÁREA REQUERIDA:	12.563,29 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	0,00 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	12.563,29 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-6-958.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	26,82 / 66,00 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 1 - 4) / VIA DE ACCESO (Mj 4 - 7)
SUR	43,35 m	VÍA BOGOTA - GIRARDOT (Mj 10 - 14)
ORIENTE	2,28 / 220,68 m	VIA DE ACCESO (Mj 7 - 8) / AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 8 - 10)
OCCIDENTE	169,49 m	VÍA BOGOTA - GIRARDOT (Mj 14 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-958.



PREDIO TCBG-6-958

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la carretera Nacional Girardot – Bogotá, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en cada sentido.
- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** A pesar de la evidencia de que el sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos, el predio objeto de avalúo no cuenta con acometidas de servicios públicos básicos.
- 6.6. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:
Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 12.563,29 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con topografía mixta, su uso actual es residencial y agropecuario, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.4).
- 6.7. **AREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.9. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexos.
- 6.10. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de la visita, presenta los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

10

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Aguacate (D= 0,10 - 0,20 m)	1	Un
Balso Blanco (D= 0,10 - 0,20 m)	1	Un
Carbonero (D= 0,10 - 0,20 m)	1	Un
Carbonero (D= 0,20 - 0,40 m)	1	Un
Carbonero (D= 0,40 - 0,60 m)	1	Un
Caucho (D= 0,10 - 0,20 m)	1	Un
Ficus (D= 0,20 - 0,40 m)	3	Un
Guayabo (D= 0,10 - 0,20 m)	12	Un
Higuerón (D= 0,10 - 0,20 m)	1	Un
Mango (D= 0,20 - 0,40 m)	1	Un
Palma botella (D= 0,10 - 0,20 m)	2	Un
Palma real (D= 0,10 - 0,20 m)	7	Un
Palma botella (D= 0,20 - 0,40 m)	2	Un
Palma botella (D= 0,40 - 0,60 m)	2	Un
Uparán (D= 0,20 - 0,40 m)	2	Un
Yarumo (D= 0,20 - 0,40 m)	3	Un
Guadua (Densidad por m ² = 15 Un)	48	m2
Vegetación nativa	5116,43	m2
Pasto natural	7398,86	m2



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 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.

11

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad Fisiográfica 1

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.4).

ESTUDIO DE MERCADO CORREDOR VIAL RURAL								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3016611356	Juan Pablo Delgado	Silvania	Yayatá	Finca	\$ 360.000.000	0,20	220,00
2	3112012478	Juan de Jesús	Silvania	Azafranal	Finca	\$ 300.000.000	0,20	120,00
3	3014252620	Jhon	Silvania	Yayata	Lote	\$ 800.000.000	0,84	0,00



8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad Fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO CORREDOR VIAL RURAL													
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES			
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL	
1	3018611356	Juan Pablo Delgado	Sibatania	Yayata	Finca	\$ 360.000.000	\$ 352.800.000	0,20	\$ 922.500.000	220,00	\$ 785.000	\$ 168.300.000	
2	3112012478	Juan de Jesús	Sibatania	Azafranal	Finca	\$ 300.000.000	\$ 270.000.000	0,20	\$ 873.000.000	120,00	\$ 795.000	\$ 95.400.000	
3	3014252620	Jhon	Sibatania	Yayata	Lote	\$ 800.000.000	\$ 784.000.000	0,84	\$ 933.666.786	0,00		\$ -	
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 909.722.261,92							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						\$ 32.288.816,43	LÍMITE SUPERIOR	\$ 942.011.078,35					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						3,55%	LÍMITE INFERIOR	\$ 877.433.445,49					

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)

Unidad Fisiográfica 1

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Yayatá	Finca	\$ 922.500.000
2	Azafranal	Finca	\$ 873.000.000
3	Yayata	Lote	\$ 933.666.786
PROMEDIO			\$ 909.722.262
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 32.288.816
COEF DE VARIACIÓN			3,55%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 942.011.078
LÍMITE INFERIOR			\$ 877.433.445

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor del límite inferior encontrado en la zona teniendo en cuenta el área del predio objeto de avalúo, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Hectárea Ha	\$ 877.434.000



10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca se encuentra ubicada en la vereda Yayatá, del municipio de Silvania, Cundinamarca. A cinco minutos del perímetro urbano, cuenta con una construcción. Su área de terreno es de 2.000 metros cuadrados.

Oferta 2: Finca ubicada en la vereda de Azafranal, que cuenta con un área de terreno de 2.000 metros cuadrados y un área construida de 120 metros cuadrados.

Oferta 3: Lote de 8.400 m² sobre la vía principal de Silvania, ubicada en la vereda de Yayatá, no cuenta con construcciones y tiene disponibilidad de servicios públicos.

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

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales ni anexos.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales ni anexos.



12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Aguacate (D= 0,10 - 0,20 m)	1	Un	\$ 38.640
Balso Blanco (D= 0,10 - 0,20 m)	1	Un	\$ 4.742
Carbonero (D= 0,10 - 0,20 m)	1	Un	\$ 17.509
Carbonero (D= 0,20 - 0,40 m)	1	Un	\$ 70.035
Carbonero (D= 0,40 - 0,60 m)	1	Un	\$ 140.070
Caucho (D= 0,10 - 0,20 m)	1	Un	\$ 4.742
Ficus (D= 0,20 - 0,40 m)	3	Un	\$ 32.108
Guayabo (D= 0,10 - 0,20 m)	12	Un	\$ 10.264
Higuerón (D= 0,10 - 0,20 m)	1	Un	\$ 4.013
Mango (D= 0,20 - 0,40 m)	1	Un	\$ 77.280
Palma botella (D= 0,10 - 0,20 m)	2	Un	\$ 80.346
Palma real (D= 0,10 - 0,20 m)	7	Un	\$ 80.346
Palma botella (D= 0,20 - 0,40 m)	2	Un	\$ 161.386
Palma botella (D= 0,40 - 0,60 m)	2	Un	\$ 282.771
Uparán (D= 0,20 - 0,40 m)	2	Un	\$ 118.335
Yarumo (D= 0,20 - 0,40 m)	3	Un	\$ 32.108
Guadua (Densidad por m ² = 15 Un)	48	m ²	\$ 141.510
Vegetación nativa	5116,43	m ²	\$ 2.600
Pasto natural	7398,86	m ²	\$ 255

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022.



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre la vía Nacional Girardot - Bogotá, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida está ubicada en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico comercial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El área requerida presenta una topografía definida como mixta.
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección dentro del área de terreno requerida.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 de 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.

15



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	1,256329	\$ 877.434.000	\$ 1.102.345.780
TOTAL TERRENO				\$ 1.102.345.780
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Aguacate (D= 0,10 - 0,20 m)	Un	1	\$ 38.640	\$ 38.640
Balso Blanco (D= 0,10 - 0,20 m)	Un	1	\$ 4.742	\$ 4.742
Carbonero (D= 0,10 - 0,20 m)	Un	1	\$ 17.509	\$ 17.509
Carbonero (D= 0,20 - 0,40 m)	Un	1	\$ 70.035	\$ 70.035
Carbonero (D= 0,40 - 0,60 m)	Un	1	\$ 140.070	\$ 140.070
Caucho (D= 0,10 - 0,20 m)	Un	1	\$ 4.742	\$ 4.742
Ficus (D= 0,20 - 0,40 m)	Un	3	\$ 32.108	\$ 96.324
Guayabo (D= 0,10 - 0,20 m)	Un	12	\$ 10.264	\$ 123.168
Higuerón (D= 0,10 - 0,20 m)	Un	1	\$ 4.013	\$ 4.013
Mango (D= 0,20 - 0,40 m)	Un	1	\$ 77.280	\$ 77.280
Palma botella (D= 0,10 - 0,20 m)	Un	2	\$ 80.346	\$ 160.692
Palma real (D= 0,10 - 0,20 m)	Un	7	\$ 80.346	\$ 562.422
Palma botella (D= 0,20 - 0,40 m)	Un	2	\$ 161.386	\$ 322.772
Palma botella (D= 0,40 - 0,60 m)	Un	2	\$ 282.771	\$ 565.542
Urapan (D= 0,20 - 0,40 m)	Un	2	\$ 118.335	\$ 236.670
Yarumo (D= 0,20 - 0,40 m)	Un	3	\$ 32.108	\$ 96.324
Guadua (Densidad por m²= 15 Un)	m2	48	\$ 141.510	\$ 6.792.480
Vegetación nativa	m2	5116,43	\$ 2.600	\$ 13.302.718
Pasto natural	m2	7398,86	\$ 255	\$ 1.886.709
TOTAL CULTIVO Y/O ESPECIES				\$ 24.502.852
TOTAL AVALÚO				\$ 1.126.848.632

16

TOTAL AVALÚO: MIL CIENTO VEINTISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.126.848.632,00).

Bogotá, D.C., 31 de marzo de 2023.
Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA AVAL-1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-958

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO



ENTORNO



CULTIVOS Y/O ESPECIES

AGUACATE



BALSO BLANCO



18



JUNTOS POR SILVANIA
PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código:
CAMS-CPM-001

Versión: 1

Página: 1 de 1

D.U. 4	
512	25743000100000001110200000000 /
515	25743000100000001110100000000 /
516	25743000100000001100500000000 /
517	25743000100000001010200000000 /
518	25743000100000001187600000000 /
519	25743000100000001010600000000 /
520	25743000100000001010700000000 /
521	25743000100000001188400000000 /
522	25743000100000001122000000000 /
523	25743000100000001137300000000 /
524	25743000100000001188900000000 /
575	25743000000100012096000000000 /
576	25743000000100012097000000000 /
585	25743000100000001188800000000 /
586	25743030000000009000100000000 /
624	25743000100000001188900000000 /
630	25743000100000001090200000000 /
673	25743000100000002072200000000 /
674	25743000100000002073200000000 /
675	25743000100000002088700000000 /
676	25743000100000002088600000000 /

27


ING. HARLEY JAVIER SANTANA GUERRA
 Jefe de Planeación

SECRETARÍA
 Oficina de Planeación
 Calle 100 No. 200 - 100 - Bogotá
 Teléfono: (57) (01) 264 1481 - 100 - 100
 Correo: info@planeacion.gov.co

Academia Municipal de Silvania, Candelaria, Daporal 30 No. 6-04 Parque Principal,
 Teléfono: +57 (1) 8684363, Email: informacion@silvania.gov.co
 Web: www.silvania.gov.co



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-958

CARBONERO



CAUCHO



FICUS



GUAYABO



HIGUERON



MANGO



19



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-958

PALMA BOTELLA



PALMA REAL



URAPÁN



YARUMO



PASTOS NATURALES



VEGETACION NATIVA





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-958

GUADUA



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



15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



JUNTOS POR SILVANIA
PLANEACIÓN MUNICIPAL

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

CAMS-GPM-CUS-0194-ES-00-2017

CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO

EL JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA-CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que los predios identificados con los siguientes números Catastrales ubicados sobre la vía panamericana -DOBLE CALZADA BOGOTÁ-GIRARDOT-, se encuentran en la zona suburbana del Municipio de Silvania, y cuentan con los siguientes usos denominados en el Acuerdo 002 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial):

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

- A. USO PRINCIPAL: Cultivos agrícolas clase 1: corredor vial rural.
- B. USO COMPARTIBLE: Pastos.
- C. USO RESTRINGIDO: Bosques protectores, pecuarias, industriales rurales, suetas protectores vida silvestre y recreación rural.
- D. USO PROHIBIDO: Minería y parcelación, y demás usos.

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

1. ANCHO DE LA FRANJA: Doscientos (200) metros a partir del borde de la vía.
2. CALZADA: De desaceleración y parqueo.
3. AISLAMIENTO AMBIENTAL: quince (15) metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.
4. ÁREA MINIMA DE LUJO: Aquellos predios que se encuentren localizados dentro del corredor vial ningún un área mínima de construcción.
5. INDICE DE OCUPACION MAXIMO: Para vivienda duplex no podrá ser superior del treinta (30%) por ciento del área total de predio.
6. AREAS DE CESIÓN: Las establecidas en el corredor vial, incluidas las calzadas de desaceleración y ancho de la franja.

CORREDOR VIAL DE SERVICIO RURAL (Cv): Esta actividad se encuentra adyacente a las vías principales, y pueden ser objeto a desarrollos diferentes al principal de la zona respectiva, y se refiere específicamente a la franja paralela a la vía panamericana y la vía al casco B, con debe caracterizarse por un ancho de 200m a partir del borde de la vía, calzada de desaceleración y parqueo, y aislamiento ambiental de 15m. Los usos que caracterizan esta actividad son los paradores, restaurantes, establecimientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías, ciclo vías, comercio de insumos agropecuarios, industria agroindustrial, operación de ferrocarriles para el transporte masivo de pasajeros y carga, usos institucionales, centros vocacionales, estaciones de servicio, establecimiento de ventas y banca (según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997). Se encuentra prohibido la minería y las parcelaciones.

NOTA: DISTANCIA A VÍA PANAMERICANA 30,00 ML DE EJE DE VÍA (DECRETO 3225 DE 2008). La presente CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO, se expide por solicitud del interesado a las nueve (9) días del mes de Agosto del año dos mil diecisiete (2017).

Para mayor de la presente CERTIFICACIÓN SE REGISTRA EN LA OFICINA PÚBLICA DE REGISTRO DE BOGOTÁ EN EL AÑO

CIUDAD DE BOGOTÁ
Oficina de Planeación
Calle 10 No. 14-30 - Bogotá
Teléfono y Fax: 310-4940, 310-4911-1134 - Web: www.ordenamiento.gov.co
Correo: planeacion@ordenamiento.gov.co

Avenida Municipal de Silvania, Cundinamarca, Dpto. de Tránsito, 6-04 Parque Principal
Teléfono: +57 (3) 804042, Email: planeacion@ordenamiento.gov.co
Web: www.ordenamiento.gov.co



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-958



JUNTOS POR SILVANIA
PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código:
CAMS-OPM-001

Versión: 1

Página: 1 de 1

D.U. 4	
1	25743000100000004020000000000
6	25743000100000003052500000000
7	25743000100000003052400000000
8	25743000100000003052500000000
114	25743000100000003023100000000
191	25743000100000004070900000000
192	25743000100000004071000000000
193	257430001000000040711000000000
194	257430001000000040712000000000
195	257430001000000040713000000000
198	257430001000000040714000000000
197	25743000100000003039600000000
198	25743000100000003039700000000
199	25743000100000003039200000000
200	25743000100000003039300000000
202	25743000100000004011500000000
203	25743000100000004020800000000
260	25743000100000002020400000000
304	25743000100000002045500000000
330	25743000100000004039800000000
340	25743000100000004087400000000
352	25743000100000004028300000000
356	25743000100000003039500000000
362	25743000100000003052800000000
398	25743000100000003039900000000
367	25743000100000003042600000000
368	25743000100000003042700000000
369	25743000100000003042800000000
370	25743000100000003043200000000
371	25743000100000003042900000000
372	25743000100000003043000000000
380	25743000100000003048200000000
382	25743000100000003015800000000

Municipio de Silvania
Código: Silvania
Código: Silvania
Código: Silvania
Código: Silvania
Código: Silvania

Alcalde Municipal de Silvania, Colombia, Bogotá, 22 de Agosto de 2011.
Teléfono: +57 (0) 4823863, Email: informacion@silvania.gov.co
Web: www.silvania.gov.co



JUNTOS POR SILVANIA
PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código:
CAMS-CPM-001

Versión: 1

Página: 1 de 1

D.U. 4		
385	257430001000000040197000000000	160
386	257430001000000040195000000000	158
387	257430001000000040195000000000	173
389	257430001000000030181000000000	301
390	257430001000000030159000000000	301
396	257430001000000040248000000000	204
401	257430001000000040488000000000	157
402	257430001000000030475000000000	157
406	257430001000000030474000000000	309
407	257430001000000030431000000000	323
412	257430001000000040375000000000	262
413	257430001000000040463000000000	263
414	257430001000000040377000000000	167
415	257430001000000040719000000000	198
420	257430001000000040651000000000	242
424	257430001000000040603000000000	155
425	257430001000000040693000000000	215
426	257430001000000040696000000000	212
427	257430001000000040697000000000	161
428	257430001000000040699000000000	168
429	257430001000000040707000000000	245
435	257430001000000020208000000000	305
438	257430001000000020177000000000	120
515	257430000001000403120000000000	258
615	257430000001000408500000000000	214
620	257430000001000304810000000000	335
657	257430001000000040518000000000	227
658	257430001000000040895000000000	225
659	257430001000000040716000000000	224
660	257430001000000040759000000000	321
661	257430001000000040717000000000	220

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
Departamento de Planeación
Calle 15 No. 14-50 - El Dorado - Bogotá
Teléfono: (57) 01 4862142. Email: planeacion@secc.gov.co
Web: www.secc.gov.co

Alcaldía Municipal de Sylvania, Cundinamarca, Diagonal 16 No. 6-54 Parque Pinar del
Teléfono: +57 (1) 6662142. Email: planeacion@secc.gov.co
Web: www.secc.gov.co



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-6-958



**JUNTOS
POR SILVANIA**
PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código:
CANS-05M-001

Versión: 1

Página: 1 de 1

D.U. 4		
9	257430001000000011081000000000	540
16	257430000000100011322000000000	521
19	257430000000000110005000000000	514
20	257430001000000020931000000000	575
21	257430001000000020932000000000	578
28	257430001000000010708000000000	594
33	257430001000000010875000000000	576
35	257430001000000010900000000000	546
36	257430001000000011299000000000	520
37	257430001000000011330000000000	528
40	257430001000000010866000000000	540
45	257430001000000010945000000000	537
46	257430001000000010563000000000	561
47	257430001000000010567000000000	543
48	257430001000000010904000000000	548
49	257430001000000011773000000000	548
50	257430001000000011415000000000	548
51	257430001000000011159000000000	543
52	257430001000000011518000000000	535
53	257430001000000011521000000000	537
54	257430001000000011722000000000	548
56	257430001000000010379000000000	548
65	257430100000000800000000000000	548
74	257430001000000010726000000000	543
75	257430001000000010739000000000	528
124	257430001000000010853000000000	551
125	257430001000000010898000000000	553
127	257430001000000011081000000000	540
174	257430001000000011219000000000	501
175	257430001000000010104000000000	502
211	257430001000000020796000000000	503
212	257430001000000020585000000000	493
214	257430001000000020445000000000	493

25

INSTRUMENTO
Límite Resolutorio
Código: Predio Bogotá - Green House
Período: 1 de Agosto de 2007 al 31 de Julio de 2008
Tercera Edición

Alcaldía Municipal de Silvania, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 6-04 Parque Principal
Teléfono: +57 (0) 3044343, Correo: inscripciones@silvania.cundinamarca.gov.co
Web: www.silvania.cundinamarca.gov.co

**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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MEMBROS

PREDIO TCBG-6-958



JUNTOS POR SILVANIA
PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código:
CAM5-CPM-001

Versión: 1

Página: 1 de 1

D.U. 4		
215	257430001000000020795000000000	/
216	257430001000000020427000000000	/
217	257430001000000020277000000000	/
272	257430001000000010638000000000	/
273	257430001000000010791000000000	/
275	257430300000000060002000000000	/
291	257430001000000020639000000000	/
301	257430001000000010642000000000	/
303	257430001000000020294000000000	/
305	257430001000000020459000000000	/
308	257430001000000020512000000000	/
311	257430001000000020574000000000	/
312	257430001000000020620000000000	/
341	257430001000000010639000000000	/
342	257430001000000020519000000000	/
423	257430001000000021162000000000	/
451	257430001000000011878000000000	/
452	257430001000000011877000000000	/
453	257430001000000011325000000000	/
459	257430001000000010872000000000	/
461	257430001000000010910000000000	/
462	257430001000000010804000000000	/
464	257430001000000010708000000000	/
466	257430001000000011400000000000	/
468	257430001000000011402000000000	/
467	257430001000000011684000000000	/
468	257430001000000011080000000000	/
471	257430001000000010886000000000	/
472	257430001000000010908000000000	/
473	257430001000000010822000000000	/
474	257430001000000010909000000000	/
485	257430001000000011911000000000	/
506	257430001000000010743000000000	/
509	257430001000000010120000000000	/

26

SECRETARÍA MUNICIPAL
de Planeación
Bogotá, Nueva América - Av. 19 de Agosto
Número 4 Apartado 345-440-77 0611344 - 0611344
Código de Barras

Alcaldía Municipal de Silvania, Construcción, Diagonal 30 No. 5-04 Parque Principal,
Teléfono: +57 (1) 8004345, Email: plm@silvania.gov.co
Web: www.silvania.gov.co

**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



15.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,41-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
AGUACATE	\$ 38.640	\$ 154.560	\$ 309.121	\$ 386.401
BALSO BLANCO	\$ 4.742	\$ 37.936	\$ 158.067	\$ 413.082
CARBONERO	\$ 17.509	\$ 70.035	\$ 140.070	\$ 175.088
CAUCHO	\$ 4.742	\$ 37.936	\$ 158.067	\$ 413.082
FICUS	\$ 4.013	\$ 32.108	\$ 133.782	\$ 349.617
GUAYABO	\$ 10.264	\$ 41.055	\$ 82.110	\$ 102.638
HIGUERÓN	\$ 4.013	\$ 32.108	\$ 133.782	\$ 349.617
MANGO	\$ 19.320	\$ 77.280	\$ 154.560	\$ 193.201
PALMA BOTELLA	\$ 80.346	\$ 161.386	\$ 282.771	\$ 363.464
PALMA REAL	\$ 80.346	\$ 161.386	\$ 282.771	\$ 363.464
URAPÁN	\$ 29.584	\$ 118.335	\$ 236.671	\$ 295.838
YARUMO	\$ 4.013	\$ 32.108	\$ 133.782	\$ 349.617

GUADUA				
VALOR UNITARIO ESPECIE	DENSIDAD SIEMBRA	AREA SEMBRADA	# Plantas/area sembrada	VALOR M2
\$ 9.434	0,0666	1	15	\$ 141.510

28

ESPECIE	M2
VEGETACION NATIVA	\$ 2.600
PASTOS NATURALES	\$ 255

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



15.4. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CONSIDERACIONES

- De conformidad con el instructivo para avalúos ANI expedido en el año 2022, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- Para efectos del presente avalúo comercial corporativo no se liquidará lucro cesante POR CONCEPTO DE PERDIDA DE UTILIDAD POR ACTIVIDAD ECONÓMICA Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, toda vez que la documentación suministrada por el Beneficiario al Concesionario no se considera como suficiente, debido a que no cumple con lo estipulado en el artículo 5 de la Resolución IGAC 898 de 2014 "Documentos contables de estados de pérdidas y ganancias, el balance general más reciente. Para quienes no estén obligados a llevar contabilidad, recibos de caja, consignaciones bancarias, facturas, entre otros (...)", de igual forma no se aportó contratos de arrendamiento sobre el inmueble afectado.
- El cálculo del valor del Impuesto Predial se realiza con base a lo establecido en la resolución 1044 de 2014, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC y el artículo 03 del ACUERDO MUNICIPAL DE SILVANIA NO. 10 DE 2022.

29



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	\$ 0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 3.350.400	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE	\$ 3.350.400	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE	\$ 0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 3.350.400	
SON: TRES MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 31 de marzo de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		


Bogotá, D.C., 31 de marzo de 2023.

Cordialmente,

30



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-958

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS ACTA N° TCBG-6-958

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 31 de marzo de 2023, 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	Total, avalúo
1	TCBG-6-958	\$1.126.848.632

31

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-6-958

COMITÉ DE AVALÚOS



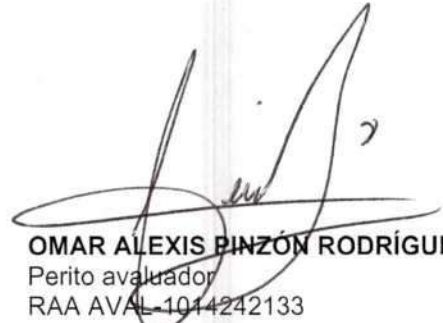
DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN
Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito avaluador
RAA AVAL-1014242133

32



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO

GCSP-F-185

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN

001

FORMATO

FICHA PREDIAL

FECHA

18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL

6

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.

TCBG-6-958

SECTOR O TRAMO

PUENTE RÍO BLANCO - GRANADA

ABSC. INICIAL

K002+385,09

ABSC. FINAL

K002+620,96

MARGEN

Derecha

LONGITUD EFECTIVA

235,87

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

OSCAR EDUARDO ALVAREZ PEÑA

CEDULA

11.370.470

DIRECCION / EMAIL.

3134428547

DIRECCION DEL PREDIO

EL MIRADOR

MATRICULA INMOBILIARIA

157-5658

CEDULA CATASTRAL

2574300010000004019600000000

VEREDA/BARRIO:

YAYATA

MUNICIPIO:

SILVANIA

DPTO:

CUNDINAMARCA

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

NORTE

26,82 / 66,00

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 1 - 4) / VIA DE ACCESO (Mj 4 - 7)

SUR

43,35

VIA BOGOTA - GIRARDOT (Mj 10 - 14)

ORIENTE

2,28 / 220,68

VIA DE ACCESO (Mj 7 - 8) / AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (Mj 8 - 10)

OCIDENTE

169,49

VIA BOGOTA - GIRARDOT (Mj 14 - 1)

Predio requerido para:

TERCER CARRIL

TOPOGRAFIA

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Aguacate (D= 0,10 - 0,20 m)	1		Un
Balso Blanco (D= 0,10 - 0,20 m)	1		Un
Carbonero (D= 0,10 - 0,20 m)	1		Un
Carbonero (D= 0,20 - 0,40 m)	1		Un
Carbonero (D= 0,40 - 0,60 m)	1		Un
Caucho (D= 0,10 - 0,20 m)	1		Un
Ficus (D= 0,20 - 0,40 m)	3		Un
Guayabo (D= 0,10 - 0,20 m)	12		Un
Higuerón (D= 0,10 - 0,20 m)	1		Un
Mango (D= 0,20 - 0,40 m)	1		Un
Palma botella (D= 0,10 - 0,20 m)	2		Un
Palma real (D= 0,10 - 0,20 m)	7		Un
Palma botella (D= 0,20 - 0,40 m)	2		Un
Palma botella (D= 0,40 - 0,60 m)	2		Un
Urapan (D= 0,20 - 0,40 m)	2		Un
Yarumo (D= 0,20 - 0,40 m)	3		Un
Guadua (Densidad por m ² = 15 Un)	48		m ²
Vegetación nativa	5116,43		m ²
Pastos naturales	7037,28		m ²

ITEM

N/A

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0

m²

ITEM

N/A

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

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

SI/NO

No

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

No

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

No

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

No

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

N/A

FECHA DE ELABORACIÓN:

30/11/2022

Elaboró: CRISTIAN CAMILO ARCILLA CHIVIZA
M.P: 25222-400760 CND

Revisó y Aprobó:

Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
M.P: 25222-327763 CND

AREA TOTAL TERRENO

12563,29 m²

AREA REQUERIDA

12563,29 m²

AREA REMANENTE

0,00 m²

AREA SOBRANTE

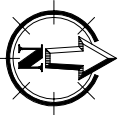
0,00 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

12563,29 m²

OBSERVACIONES:

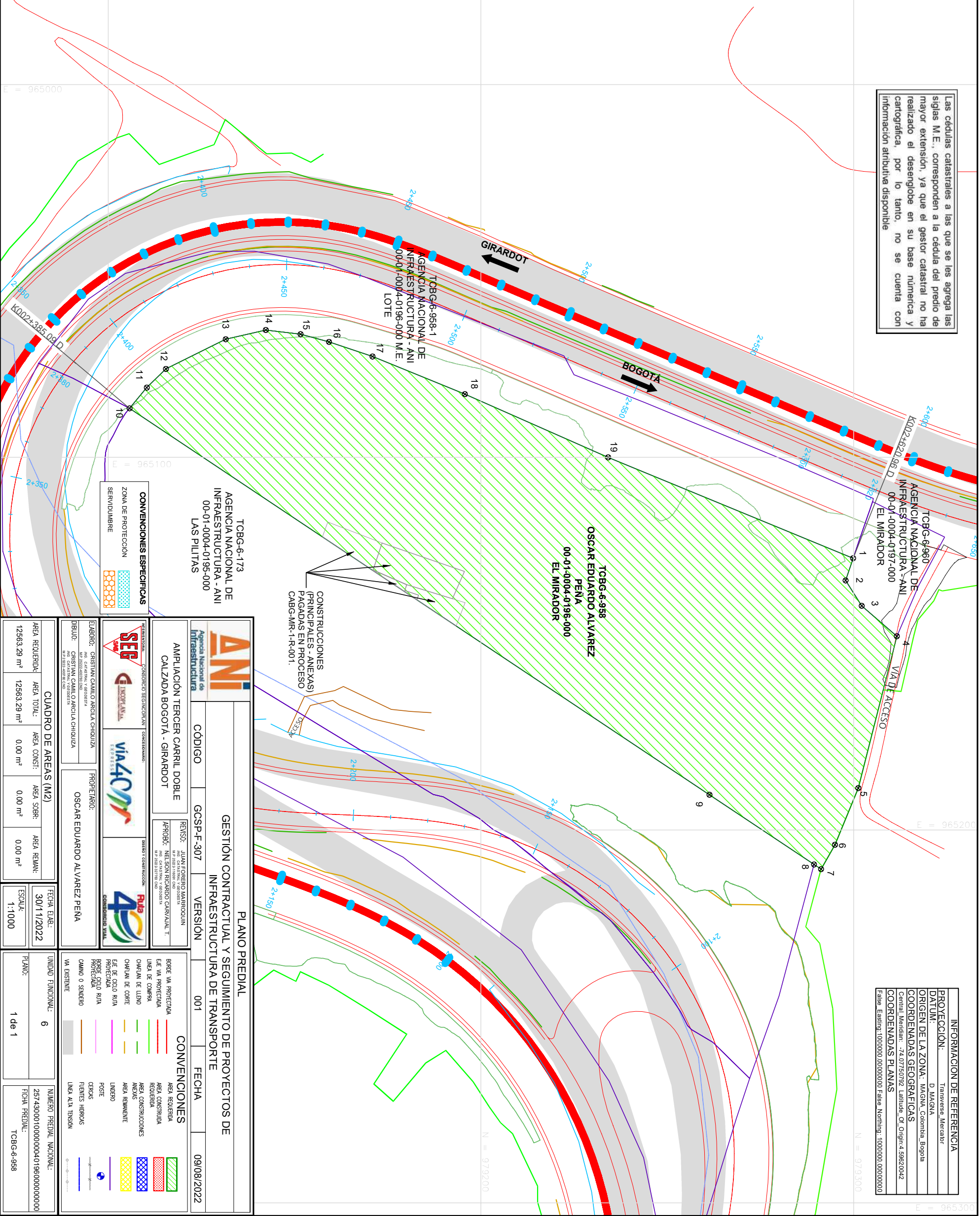
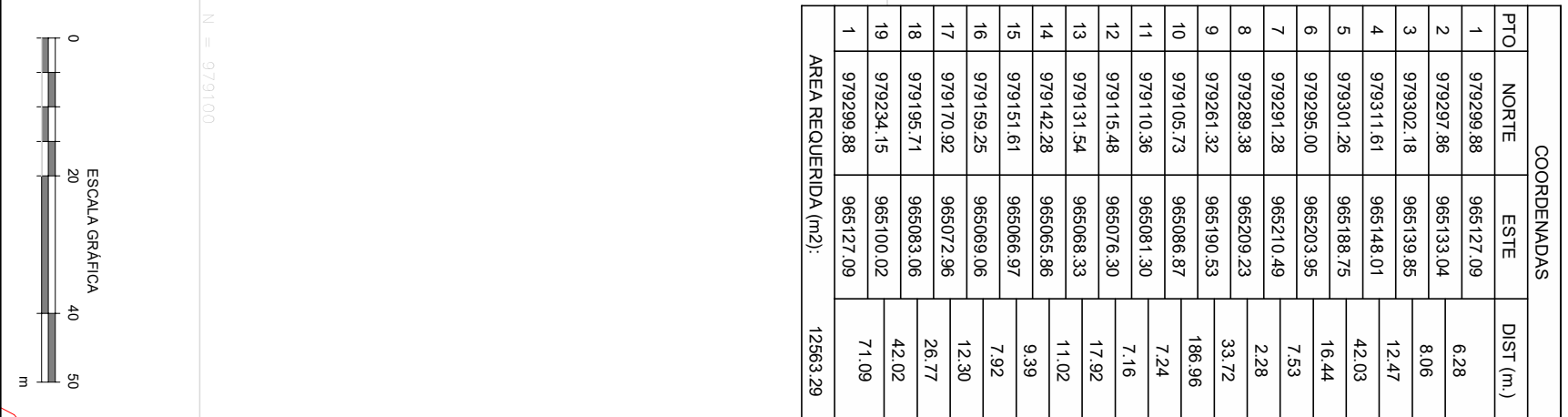
- 1) El área total del predio se toma de la Escritura Pública 505 del 15 de mayo de 2013, Notaría única de Silvania
- 2) La dirección del predio se toma del certificado catastral expedido por la agencia catastral de Cundinamarca.
- 3) La cobertura del área requerida es de 361,58m² en construcciones y construcciones anexas pagadas por la anterior concesión, 5116,43 m² en vegetación nativa, 48 m² en guadua y 7037,28 m² en pastos naturales.
- 4) Se determina el polígono del predio teniendo en cuenta la información de linderos en la escritura y la realidad física del predio
- 5) En el Geoportel de la agencia Catastral de Cundinamarca se aprecia un polígono superpuesto al del predio objeto de esta ficha predial, sin embargo al consultar con la hija y heredera del propietario manifiesta que no existe un predio en ese punto, así mismo al analizar la tradición del mencionado predio identificado con cedula catastral 25743000100000040488000000000 y FMI 157-51550, se evidencia que nace a la vida jurídica después de múltiples divisiones de predios, posteriores al nacimiento a la vida jurídica del predio objeto de esta ficha predial (el cual solo presenta una venta parcial a favor de la ANI para el proyecto CABG)
- 6) Al elaborar el polígono con la información física del predio y los linderos técnicos de la escritura pública 505 del 15 de mayo de 2013, Notaría única de Silvania, se obtiene un área de 12086,71 m² la cual difiere del área descrita en títulos de 12563,29 m² en 476,58 m²; diferencia ésta que se encuentra dentro del rango de tolerancia expuesto en la Resolución Conjunta IGAC No.1101 SNR No.11344, del 31-12-2020, Capítulo III, Artículo 15, Tabla 1-Rangos de Tolerancia.



Las cédulas catastrales a las que se les agrega las siglas M.E., corresponden a la cédula del predio de mayor extensión, ya que el gestor catastral no ha realizado el desenglobe en su base numérica y cartográfica, por lo tanto, no se cuenta con información atributiva disponible

INFORMACION DE REFERENCIA
 PROYECCION: Transversa Mercator
 DATUM: D MAGNA
 ORIGEN DE LA ZONA: MAGNA, Colombia, Bogotá
 COORDENADAS GEOGRAFICAS
 Central Meridian: -74.07750792 Latitude Or: 04.59620042
 COORDENADAS PLANAS
 False Easting: 1000000.000000000 False Northing: 1000000.000000000

COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	979299.88	965127.09	6.28
2	979297.86	965133.04	8.06
3	979302.18	965139.85	12.47
4	979311.61	965148.01	42.03
5	979301.26	965188.75	16.44
6	979295.00	965203.95	7.53
7	979291.28	965210.49	2.28
8	979289.38	965209.23	33.72
9	979261.32	965190.53	186.96
10	979105.73	965086.87	7.24
11	979110.36	965081.30	7.16
12	979115.48	965076.30	17.92
13	979131.54	965068.33	11.02
14	979142.28	965065.86	9.39
15	979151.61	965066.97	7.92
16	979159.25	965069.06	12.30
17	979170.92	965072.96	26.77
18	979195.71	965083.06	42.02
19	979234.15	965100.02	71.09
1	979299.88	965127.09	12563.29



TCBG-6-173
 AGENCIA NACIONAL DE
 INFRAESTRUCTURA - ANI
 LAS PILITAS

CONVENCIONES ESPECIFICAS
 ZONA DE PROTECCION
 SERVIDUMBRE

CONSTRUCCIONES
 (PRINCIPALES - ANEXAS)
 PAGADAS EN PROCESO
 CABG-MR-1-R-001.

		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSION	001
REVISOR:	JUAN FORERO MARRICQUIN	FECHA	09/08/2022
APROBADO:	NELSON RICARDO CARVAJAL T.		
AMPLIACION TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTA - GIRARDOT		PLANO PREDIAL	
ELABORADO:	CHRISTIAN CAMILO ARCILLA CHOUZA	PROPIETARIO:	OSCAR EDUARDO ALVAREZ PENA
DIBUJADO:	CHRISTIAN CAMILO ARCILLA CHOUZA		
CUADRO DE AREAS (M2)		FECHA ELAB:	30/11/2022
AREA REQUERIDA:	12563.29 m ²	AREA TOTAL:	12563.29 m ²
AREA CONS:	0.00 m ²	AREA SOBR:	0.00 m ²
AREA REMAN:	0.00 m ²	ESCALA:	1:1000
CONVENCIONES		UNIDAD FUNCIONAL:	6
AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA AREA CONSTRUCCIONES AREA REMANENTE LINEA DE PROTECCION LINEA ALTA TENSION	BORDE VIA PROYECTADA EJE DE OCHO RUTAS PROTECCION CAMINO O SENERO VIA EXISTENTE	NUMERO PREDIAL NACIONAL: 257430001000000040196000000000 FICHA PREDIAL: TCBG-6-958	

N = 979100

N = 979300

N = 979200

E = 965300

CAMS-OPM-CUS-563-2022

6-958

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA – CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio identificado con Número N° 25-743-00-01-0004-0196-000 se encuentra en la zona rural del MUNICIPIO DE SILVANIA, cuenta con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial):

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

USO PRINCIPAL: Cultivos agrícolas clase 1, corredor vial rural.

USO COMPATIBLE: Pastos.

USO RESTRINGIDO: Bosques protectores, pecuarios, industriales rurales, suelos protectores vida silvestre y recreación rural.

USO PROHIBIDO: Minería y parcelación, y demás usos.

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide a solicitud del interesado a los doce (12) días del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022).



GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO
Jefe de Planeación Municipal

GESTIÓN DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Proyecto: Jhenifer Mendez M – Apoyo planeación

Revisión técnica: Christian Ardila - Apoyo Cartografía

Copia archivo