



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202350000018751

Bogotá D.C., 18 MAYO, 2023

Señores:

**TITULARES DEL DERECHO DE DOMINIO:**

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor PEDRO ALMENJO SABOGAL GUTIERREZ identificado en vida (C.C 19.085.768)**

**INES YENNYFER SABOGAL OLMOS (CC No 52.503.930)**

**IVOON KARINA SABOGAL OLMOS (CC No 52.978.037)**

Predio denominado LA ESPERANZA

Vereda Azafranal

Municipio de Silvania

Departamento de Cundinamarca

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

**ASUNTO:** Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202350000009441 del 17 de abril de 2023. Predio TCBG-6-406.

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.

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

3905013  
[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000018751**

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 17 de abril de 2023, expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000009441 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado LA ESPERANZA, ubicado en la Vereda Azafranal, Municipio de Silvania, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0002-0974-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-103739** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, ubicado en las siguientes abscisas: Abscisa Inicial K006+719,24 D - Abscisas Final K006+752,45 D; cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores **PEDRO ALEXANDER SABOGAL OLMOS** identificado con cédula de ciudadanía No. **80.731.774**, **IVOON KARINA SABOGAL OLMOS** identificada con cédula de ciudadanía No. **52.978.037**, **INES YENNYFER SABOGAL OLMOS** identificada con cédula de ciudadanía No. **52.503.930** y **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor PEDRO ALMENJO SABOGAL GUTIERREZ** identificado en vida con cédula de ciudadanía No. 19.085.768.

Que el día 18 de abril de 2023, se envió la citación a los señores **PEDRO ALEXANDER SABOGAL OLMOS** identificado con cédula de ciudadanía No. **80.731.774**, **IVOON KARINA SABOGAL OLMOS** identificada con cédula de ciudadanía No. **52.978.037**, **INES YENNYFER SABOGAL OLMOS** identificada con cédula de ciudadanía No. **52.503.930** y **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor PEDRO ALMENJO SABOGAL GUTIERREZ** identificado en vida con cédula de ciudadanía No. 19.085.768, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 4/72, con número de guía RA420531763CO, **ENTREGADO el día 26 de abril de 2023.**

Que el día 25 de abril de 2023, se notificó personalmente de la Oferta arriba indicada, al señor **PEDRO ALEXANDER SABOGAL OLMOS** identificado con cédula de ciudadanía No. 80.731.774.

Así mismo, se publicó la citación en la cartelera y pagina web del consorcio Ruta 40, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, con fecha de fijación el día 20 de abril de 2023 y desfijado el día 26 de abril de 2023, sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal de los señores **IVOON KARINA SABOGAL OLMOS** identificada con cédula de ciudadanía No. **52.978.037**, **INES**



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000018751**

**YENNYFER SABOGAL OLMOS** identificada con cédula de ciudadanía No. **52.503.930** y **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor PEDRO ALMENJO SABOGAL GUTIERREZ** identificado en vida con cédula de ciudadanía No. 19.085.768.

En consecuencia, se procede a enviar por correo certificado y publicar el presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra en la cartelera y pagina 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**  
Representante Legal Suplente  
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.  
Revisó: EM  
[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |





Ximena



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20235000009441

Bogotá D.C., 17 ABR. 2023

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor PEDRO ALMENJO SABOGAL GUTIÉRREZ identificado en vida (CC No 19.085.768)**  
**INÉS YENNYFER SABOGAL OLMOS (CC No 52.503.930)**  
**IVOON KARINA SABOGAL OLMOS (CC No 52.978.037)**  
**PEDRO ALEXANDER SABOGAL OLMOS (CC No 80.731.774)**  
Predio denominado LA ESPERANZA  
Vereda Azafranal  
Municipio de Silvania  
Departamento de Cundinamarca.

**REFERENCIA:**

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

**ASUNTO:**

Oficio por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno junto con sus construcciones anexas y cultivos y especies, ubicados en las siguientes abscisas: Abscisa inicial **K006+719,24 D** - Abscisa Final: **K006+752,45 D**; localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado LA ESPERANZA, ubicado en la Vereda Azafranal, Municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0002-0974-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-103739** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-406**.

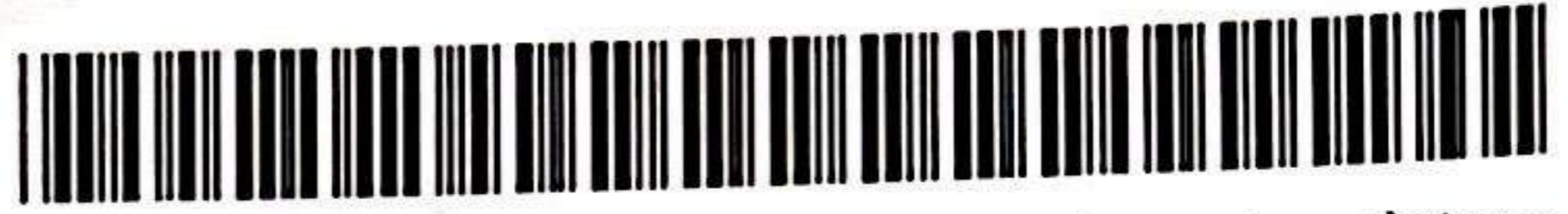
Respetados señores:

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. 20235000009441

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

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la Ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-6-406, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LA ESPERANZA, ubicado en la Vereda Azafranal, Municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0002-0974-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-103739** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **DOSCIENTOS DOCE COMA OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS (212,81M<sup>2</sup>)**.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **18 de noviembre de 2022**, por la suma de: **DIECISÉIS MILLONES TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS DIECISÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$16.319.616,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, Construcciones anexas, cultivos y especies, 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. 20235000009441

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,016579	\$ 847.689.000	\$ 14.053.836
TERRENO U.F.2	Ha	0,004702	\$ 144.263.000	\$ 678.325
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 14.732.161</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	1,68	\$ 680.000	\$ 1.142.400
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 1.142.400</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
VEGETACION NATIVA	m2	166,83	\$ 2.600	\$ 433.758
PASTOS NATURALES	m2	44,3	\$ 255	\$ 11.297
<b>TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS</b>				<b>\$ 445.055</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 16.319.616</b>

**TOTAL AVALÚO: DIECISÉIS MILLONES TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS  
DIECISÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$16.319.616,00)**

Bogotá, D.C., 18 de noviembre de 2022.

Nos permitimos informarles que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 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 los propietarios tendrán un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, comunicarse al número telefónico 3104756597 y/o correos electrónicos [cvillate@consorcioruta40.com](mailto:cvillate@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. 20235000009441**

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 los propietarios o poseedores 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 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

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

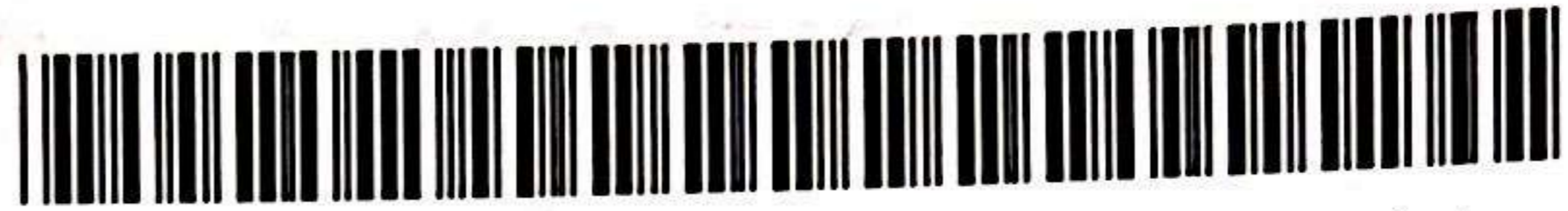
En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntario sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, **CONSTITUYÉNDOSE EN 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 voluntario que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

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

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. 20235000009441**

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

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-406, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **18 de noviembre 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**  
Representante Legal Suplente  
**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM



[GERENCIA LEGAL] MONICA MILLAN ROMERO | [GERENCIA LEGAL] ERNESTO MURILLO | [GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3906013

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



 Agencia Nacional de Infraestructura				<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>		<b>CÓDIGO</b>	GCSP-F-185
<b>PROCESO</b>		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE				<b>VERSIÓN</b>	001
<b>FORMATO</b>		FICHA PREDIAL				<b>FECHA</b>	18/02/2015
<b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b>		AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		<b>UNIDAD FUNCIONAL</b>		6	
<b>CONTRATO No.:</b>		APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016		<b>SECTOR O TRAMO</b>		PUENTE RÍO BLANCO - GRANADA	
<b>PREDIO No.</b>		TCBG-6-406		<b>MARGEN LONGITUD EFECTIVA</b>		Derecha 33,21	
<b>ABSC. INICIAL</b>		K006+719,24		<b>CEDULA DIRECCION / EMAIL</b> 52.503.930 <a href="#">SIN INFORMACION LA ESPERANZA</a>			
<b>ABSC. FINAL</b>		K006+752,45					
<b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b>				<b>CEDULA DIRECCION / EMAIL</b>		<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	
INES YENNYFER SABOGAL OLMOS Y OTROS				52.503.930		157-103739	
<b>VEREDA/BARRIO:</b> AZAFRANAL <b>MUNICIPIO:</b> SILVANIA <b>DPTO:</b> CUNDINAMARCA				<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b> RURAL <b>AGROPECUARIO</b> 8-25% Ondulada		<b>CEDULA CATASTRAL</b>	
						257430001000000020974000000000	
<b>Actividad Económica del Predio</b>				<b>LINDEROS</b>		<b>COLINDANTES</b>	
TERCER CARRIL				NORTE		AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 1-2)	
<b>TOPOGRAFIA</b>				SUR		MARIA ALICIA ROJAS PACHON (MJ 6-8)	
TERCER CARRIL				ORIENTE		INES YENNYFER SABOGAL OLMOS Y OTROS (MJ 2-6)	
TERCER CARRIL				OCCIDENTE		VIA BOGOTÁ - GIRARDOT (MJ 8-9)/AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (MJ 9-1)	
<b>INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</b>		<b>ITEM</b>		<b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</b>		<b>CANTIDAD</b>	<b>UNID</b>
<b>DESCRIPCION</b>	<b>CANT</b>	<b>DENS</b>	<b>UN</b>	N/A			
Vegetación Nativa	166,83	-	m2				
Pastos Naturales	44,30	-	m2				
				<b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b>			
				<b>ITEM</b>			
				1 M1: Lavadero en concreto enterrado en tierra, de 1.40x1.20x0.50 m de alto.		1,68	m2
				<b>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>			
				Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?			SI/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
<b>FECHA DE ELABORACION:</b> 31/08/2022		<b>AREA TOTAL TERRENO</b>		2455,97 m <sup>2</sup>		<b>OBSERVACIONES:</b>	
Elaboró: IURIAMILLO ESPINOSA BUENAVENTURA		<b>AREA REQUERIDA</b>		212,81 m <sup>2</sup>		1. El área total del predio son tomados de la Escritura Pública No 7899 del 07 de diciembre de 2015 de la Notaría 9 de Bogotá, por medio de la cual se hace la adjudicación en sucesión, último título traslativo de dominio. Los linderos plasmados en la escritura mencionada no son coincidentes con la realidad física del predio por lo que los linderos del predio son determinados según límites físicos, polígonos prediales colindantes aprobados según tira predial TCBG y topografía levantada por el proyecto, una vez verificada en campo. 2. Según el plano rural del Plan Básico de Ordenamiento territorial, Acuerdo 022 del 2000 del municipio de Silvania, el área requerida del predio se encuentra en zona RURAL y el nombre de la vereda en donde se ubica el predio es AZAFRANAL. 3. En el área requerida del predio no se encuentran acometidas de servicios públicos que puedan ser afectadas por el proyecto. 4. En el área requerida del predio se evidencia una cerca frontal en postes de madera y alambre de púas la cual será objeto de restablecimiento. 5. En el área requerida del predio no se evidencia el desarrollo de ninguna actividad económica o residencial. 6. La dirección del predio es tomada del certificado catastral emitido por la Agencia Catastral de Cundinamarca. 7. En el campo dirección/email no se reporta información debido a que no fue posible establecer algún contacto y/o comunicación con los propietarios o encargados en la visita realizada, tampoco se evidenció información actual en los documentos jurídicos. 8. Del total del área requerida del predio, 44.30 m <sup>2</sup> corresponden a cobertura de pastos naturales, 166.83 m <sup>2</sup> a vegetación nativa y 1.68 m <sup>2</sup> a la construcción anexa M1. 9. De conformidad con el Artículo Primero del Acuerdo 16 de 1988, numeral 3.2 "Por la cual se expiden determinantes ambientales para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial municipal" y El Decreto 2811 de 1974 en su artículo 83, en el cual establece que las rondas hídricas protectoras deben tener un aislamiento de un máximo de hasta treinta (30) metros; se determina que el predio objeto de estudio tiene un área de 47.02 m <sup>2</sup> que se encuentra en área de protección a causa de un drenaje sencillo. Es importante resaltar que la citada normatividad se debe a que en el PBOT del municipio no se determina puntualmente la longitud del aislamiento mediante el cual se debe generar la ronda hídrica.	
Revisó y aprobó: Ing. Nelson Ricardo Carvajal Torres		<b>AREA REMANENTE</b>		0,00 m <sup>2</sup>			
M.P.: 25222-327763 CND		<b>AREA SOBRANTE</b>		2243,16 m <sup>2</sup>			
		<b>AREA TOTAL REQUERIDA</b>		212,81 m <sup>2</sup>			



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

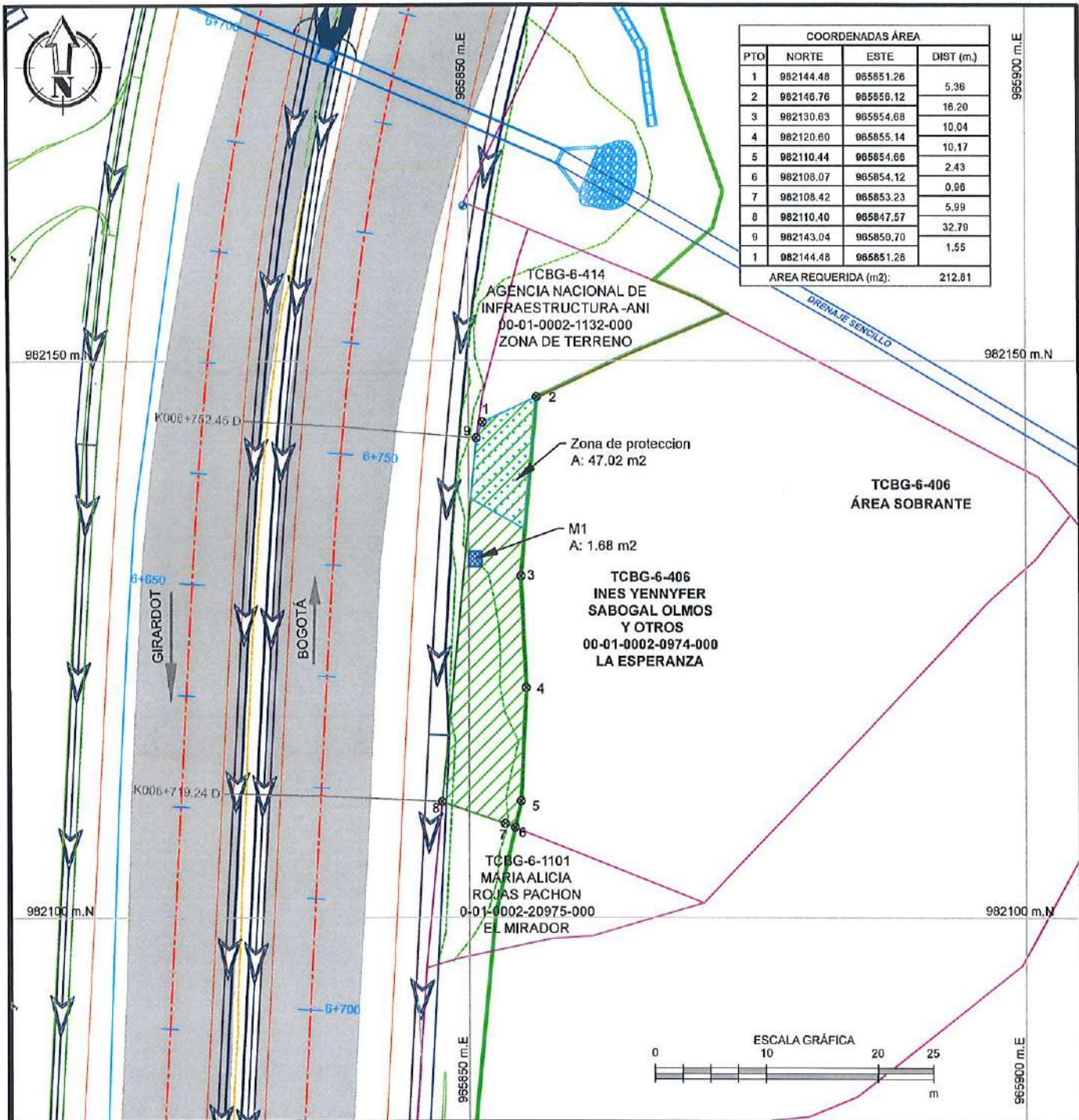
FICHA PREDIAL

TCBG-6-406

ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE ÁREAS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
2632,00 m <sup>2</sup>	2455,97 m <sup>2</sup>	<p>Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Escritura Pública No 7899 del 07 de diciembre de 2015 de la Notaria 9 de Bogotá el área del predio es de 2455.97 m<sup>2</sup>.</p> <p>El folio de matrícula inmobiliaria 157-103739, se registra área del predio en el ítem de cabida y linderos de 2455.97 m<sup>2</sup></p> <p>De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 2632.00 m<sup>2</sup>.</p>
ELABORÓ		<p>La diferencia de áreas entre Escritura Pública No 7899 del 07 de diciembre de 2015 de la Notaria 9 de Bogotá y el folio de matrícula inmobiliaria es de 0.00 m<sup>2</sup>.</p> <p>La diferencia de áreas entre el certificado catastral, la Escritura Pública No 7899 del 07 de diciembre de 2015 de la Notaria 9 de Bogotá y el FMI 157-103739 es de 176.03 m<sup>2</sup>.</p> <p>La diferencia de áreas entre el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria es de 176.03 m<sup>2</sup>.</p> <p>Teniendo en cuenta la diferencia existente entre las áreas de terreno señaladas en los títulos traslativos del predio, el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria; se recomienda al propietario, de ser necesario, solicitar a la Entidad Pública correspondiente, efectuar la respectiva actualización de cabida en el certificado catastral del predio objeto de estudio.</p>
JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA M.P. 091036-0504055 CND		
FECHA DE ELABORACIÓN: 31/08/2022		



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE  
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
ING. OPERACIONES Y CONSTRUCCIONES  
M.P. 2022-19891-0000  
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES  
ING. CONSTRUCCIONES Y OPERACIONES  
M.P. 2022-20975-0000

ELABORÓ: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA  
ING. OPERACIONES Y CONSTRUCCIONES  
M.P. 2022-19891-0000  
DIBUJÓ: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA  
ING. OPERACIONES Y CONSTRUCCIONES  
M.P. 2022-19891-0000

PROPIETARIO:  
INES YENNYFER SABOGAL OLMOS Y OTROS

CUADRO DE ÁREAS (M2)				
ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONST.	ÁREA SOB.	ÁREA REMAN.
212.81 M2	2455.97 M2	0.00 M2	2243.16 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.: 31/08/2022  
ESCALA: 1:500

**CONVENCIONES**

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

UNIDAD FUNCIONAL: 6  
PLANO: 1 De 1

No. CATASTRAL: 2574300010000002097400000000  
FICHA GRÁFICA No. TCBG-6-406

INVENTORIA  
31 DE ABRIL 2022  
SESG INCOPLAN

Bogotá D.C., 15 de febrero de 2023

CSI-ANI-OBRA-05186

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:** Resultado de la segunda revisión en atención a las observaciones por parte del concesionario a los avalúos de las entregas Noviembre 1 (Comunicado Vía 40 express 202350000002691 del 17/01/2023), Noviembre 2 (Comunicado Vía 40 Expres 202350000002671 del 17/01/2023), Noviembre 3 (Comunicado Vía 40 Expres PENDIENTE) para la aprobación de Interventoría.

Respetado Doctor,

En atención a los oficios del asunto y verificadas las respuestas emitidas por el Concesionario, referente a las observaciones realizadas a la revisión de cuarenta y un (41) informes de avalúos y según lo dispuesto en el capítulo IV, numeral 8.6, literales (i), (j) del apéndice 7 del contrato de Concesión, la Interventoría procede a la emitir respuesta, en los siguientes términos:

El Concesionario presentó a la Interventoría el Comunicado Vía 40 Expres 202350000005841 del 02/02/2023 con recibido de interventoría el 07/02/2023, solicitando la firma de aprobación de 41 avalúos comerciales corporativos.

Hecha la revisión del caso, de los anteriores cuarenta y un (41) avalúos, la Interventoría aprueba y firma en físico veinte (20) avalúos el día 13/02/2023, se devuelven dos (2) avalúos para ajustes.

Cabe anotar, que de los diecinueve avalúos (19) correspondientes a la entrega de noviembre 2023, tres (3) están pendientes por firma de Interventoría hasta que el Concesionario presente el oficio de respuesta a las observaciones de dicha entrega.

**RESULTADO FIRMA DE APROBACION PARA 22 AVALÚOS**

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
1	TCBG-1-259	SÍ	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 04/nov./2022
2	TCBG-3-027	SÍ	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos.	Informe de avalúo fechado el 01/nov./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
			Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	
3	TCBG-3-142	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000076591, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04933 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002671 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 02/mar./2022 Revisión de 25/nov./2022
4	TCBG-3-276	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 04/nov./2022
5	TCBG-3-368	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 01/nov./2022
6	TCBG-4-034	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022
7	TCBG-4-068	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/oct./2022
8	TCBG-4-134	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos.	Informe de avalúo fechado el 11/nov./2022

#	Avalúo.	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
			Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	
9	TCBG-4-138	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/oct./2022
10	TCBG-5-014	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022
11	TCBG-5-015	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022
12	18 TCBG-5-025	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022
13	21 TCBG-5-220	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
14	22 TCBG-6-156-2	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/oct./2022
15	23 TCBG-6-319	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 04/nov./2022
16	24 TCBG-6-381	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 04/nov./2022
17	TCBG-6-406	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022
18	TCBG-6-881	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 02/nov./2022
19	TCBG-6-883	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
20	TCBG-7-024	No	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 01/nov./2022 <b>No se aprueba: Se reitera que tanto la ficha como el plano predial aún no han sido aprobados</b>
21	TCBG-7-184	No	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022 <b>No se aprueba: Se reitera la inconsistencia entre las áreas catastral y ficha predial debido a que se trata de un predio baldío.</b>
22	TCBG-7-191	Si	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/oct./2022

Cordialmente,  
**CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN**

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

Firmado digitalmente por CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN  
Número de identificación: 90010052695  
INTERVENCIÓN DE INGENIERIA EN INGENIERIA DE INGENIERIA  
BOGOTÁ D.C. - RA=COLOMBIAS - LANG=TORRENTINO  
Mensaje=1000721 138 141232022 1-9010052695  
138 141232022 1-9010052695  
CORPORACIÓN INCOPLAN S.A.  
Operación=CARLOS DURAN CONTRERAS  
Fecha: 2023.11.17 09:02:23 (UTC)

c.c: Archivo  
c.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-6-406

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LA ESPERANZA

VEREDA/BARRIO: AZAFRANAL

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., NOVIEMBRE 18 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>
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 .....	7
4.7. SERVICIOS COMUNALES.....	7
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE .....	7
<b>5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA</b> .....	<b>7</b>
<b>6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE</b> .....	<b>8</b>
6.1. UBICACIÓN.....	8
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 FISIAGRÁFICAS .....	10
6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS .....	10



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



**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:** Azafranal.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** La Esperanza.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K006+719,24 D y abscisa final K006+752,45 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso agropecuario.
- 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 predio se encuentra en el suelo rural y su uso por norma del predio es Uso de Rural 5 (Actividades pecuarias P y Actividades Agrícolas A2).

**1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-743-00-01-00-00-0002-0974-0-00-00-00-00
Área de terreno	0 Ha 2632 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Área de construcción	00,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$ 8.175.000,00

Fuente: Certificado catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 20 de octubre de 2022.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 18 de noviembre de 2022

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-6-406.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-6-406 del 31 de agosto de 2022.
- Certificado catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-103739.



**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

Propietario	Identificación	%
INES YENNYFER SABOGAL OLMOS	C.C. 52.503.930	16.67
IVOON KARINA SABOGAL OLMOS	C.C. 52.978.037	16.67
PEDRO ALEXANDER SABOGAL OLMOS	C.C. 80.731.774	16.66
PEDRO ALMENJO SABOGAL GUTIERREZ	C.C. 19.085.768	50

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No. 7899 del 07 de diciembre de 2015, otorgada por la Notaría 9 de Bogotá.

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 157-103739.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-103739, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio NO recaen gravámenes ni limitaciones al dominio.

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

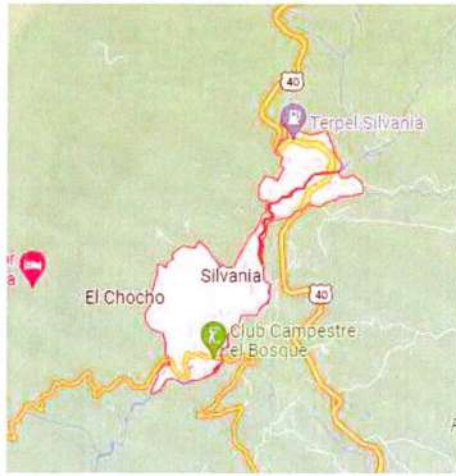
5

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Azafranal, se localiza al noroccidente del municipio de Silvania, colinda al norte con la vereda Subía del municipio de Silvania; al oriente con la vereda San Luis del municipio de Silvania; al sur con la vereda Quebrada Honda del mismo municipio y al occidente con la vereda Subía y el municipio de Viotá en el Departamento de Cundinamarca.



**LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE SILVANIA – CUNDINAMARCA**



Fuente: Google Maps, Consulta: 18 de noviembre de 2022, <https://www.google.com/maps/place/Silvania,+Cundinamarca>

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre las vías y agricultura con vivienda campestre.
- 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 1.650 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C. <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	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQFf	Templado húmedo	Rocas sedimentarias arenosas y limoarcillosas	Typic Hapludands, Lithic Udorthents	Profundos, bien drenados, Fertilidad media	Baja a media

1 Alcaldía del municipio.

2 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.



- 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 urbana 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 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 suelo expedido por la secretaría de planeación municipal de Silvania la franja requerida está clasificada como suelo rural el cual tiene asignado el uso normativo de suelo rural No. 5 (Actividades pecuarias y actividades agrícolas).

7



PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	PROHIBIDO	UNIDAD	AREA/ha
A1	P	FD, Pe, PR, S, R, M, Vc	Zi	2	26,1721
		PD, Pe, PR, S, R, Vc	M, Zi	1	1206,1240
	P, PD	PR, Pe, S, R, Vc	M, Zi	3	1436,2071
	P, PC, Pe	PR, S, R, Vc	M, Zi	4	146,2745
A1, PD	PR, P	P, Pe, S, R	M, Zi	5	509,9416
	PR, P	R, S, Fe	M, Zi	6	475,1601

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 4,3 Km aproximadamente de perímetro urbano del Municipio de Sylvania - Cundinamarca.





**UBICACIÓN DEL PREDIO**



9

Fuente: Google Earth, Consulta: 18 de noviembre de 2022.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	2.455,97 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	212,81 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	2.243,16 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	212,81 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-6-406.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	5,36 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI (MJ 1-2)
SUR	6,95 m	MARIA ALICIA ROJAS PACHON (MJ 6-8)
ORIENTE	38,84 m	INES YENNYFER SABOGAL OLMOS Y OTROS (MJ 2-6)
OCCIDENTE	32,79/1,55 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (MJ 8-9)/AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI (MJ 9-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-406.



**PREDIO TCBG-6-406**

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Nacional Girardot - Bogotá, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con dos calzadas en doble sentido.
- 6.9. **SERVICIOS PÚBLICOS:** De acuerdo con lo descrito en la Ficha Predial y con lo observado en campo, no se cuenta con acometidas de servicios públicos dentro del área requerida.
- 6.6 **UNIDADES FISIOGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:
 

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 165,79 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con topografía ondulada, su uso actual es agropecuario, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a suelo Rural 5 (Actividades pecuarias y agrícolas).

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.2):** Área: 47,02 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con topografía ondulada, su uso actual es agropecuario cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso de suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN (Ver ficha predial TCBG-6-406).
- 6.7. **ÁREAS 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 presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

10

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Lavadero en concreto enterrado en tierra, de 1.40x1.20x0.50 m de alto.	1,68	m <sup>2</sup>	4	Bueno	100

- 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
Vegetación Nativa	166,83	m <sup>2</sup>
Pastos Naturales	44,30	m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-6-406.

**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 USOS DE SUELO RURAL 5 (R-5), se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO AGROPECUARIO								
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3023193197	Jhon	Silvania	Azafranal alto	Finca	\$ 290.000.000	0,3	80,00
2	<a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/1006171160306151/">https://www.facebook.com/marketplace/item/1006171160306151/</a>	William Daniel López	Silvania	Yayatá	Finca	\$ 250.000.000	0,2057	100,00
3	3113204424	Israel Galindo	Silvania	Subía	Finca	\$ 180.000.000	0,147	65,00
4	3195280341	Eugenio Suarez Inmobiliaria	Silvania	Noruega Alta	Lote 10	\$ 150.000.000	0,1455	0,00

**PREDIO TCBG-6-406****Unidad Fisiográfica 2**

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo 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 raiz	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 raiz	Silvania	Subla Pedregal	Finca	\$ 350.000.000,00	2,576	30,00

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO****Unidad Fisiográfica 1**

**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 AGROPECUARIO													
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	3023193197	Jhon	Silvania	Azafrañal alto	Finca	\$ 290.000.000	\$ 284.200.000	0,3	\$ 779.333.333	80,00	\$ 630.000	\$ 50.400.000	
2	<a href="https://www.facebook.com/markeplaceitem/700617116030615/">https://www.facebook.com/markeplaceitem/700617116030615/</a>	William Daniel López	Silvania	Yayotá	Finca	\$ 250.000.000	\$ 240.000.000	0,2057	\$ 826.446.281	100,00	\$ 700.000	\$ 70.000.000	
3	3113204424	Israel Galindo	Silvania	Subla	Finca	\$ 180.000.000	\$ 172.800.000	0,147	\$ 857.142.857	65,00	\$ 720.000	\$ 46.800.000	
4	3195280341	Eugenio Suarez Inmobiliaria	Silvania	Noriega Alta	Lote 10	\$ 150.000.000	\$ 135.000.000	0,1455	\$ 927.835.052	0,00		\$ -	
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 847.689.380,75							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						\$ 62.280.321,31	LÍMITE SUPERIOR	\$ 909.969.702,07					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,35%	LÍMITE INFERIOR	\$ 785.409.059,44					

12

**Unidad Fisiográfica 2**

**Método de Comparación o de Mercado:** Para determinar el valor de Hectárea 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 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 raiz	Granada	La Veintidos	Finca	\$ 200.000.000	\$ 187.400.000	1,288	\$ 145.496.894			
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 raiz	Silvania	Subla 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						9.862.208,07	LÍMITE SUPERIOR	\$ 144.263.827,41				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,34%	LÍMITE INFERIOR	\$ 124.539.411,27				



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)

Unidad Fisiográfica 1

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Azafranal alto	Finca	\$ 779.333.333
2	Yayatá	Finca	\$ 826.446.281
4	Subía	Finca	\$ 857.142.857
	Noruega Alta	Lote 10	\$ 927.835.052
PROMEDIO			\$ 847.689.381
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			62.280.321
COEF DE VARIACIÓN			7,35%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 909.969.702
LÍMITE INFERIOR			\$ 785.409.059

13

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

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$847.689.000



**Unidad Fisiográfica 2**

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>

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:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectárea	Ha	\$144.263.000

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

**Unidad Fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Finca ubicada en Silvania en la Azafranal Alto con topografía ligeramente ondulada, con un área de 3000 m<sup>2</sup> cuenta con árboles frutales, una construcción de 80 m<sup>2</sup>.

**Oferta 2:** Casa lote ubicada en la vereda Yayatá Pomarroza de Silvania, aproximadamente a 5 min del perímetro urbano, con un área total de terreno de 2.057 m<sup>2</sup> y un área construida de 100 m<sup>2</sup>.

**Oferta 3:** Finca ubicada en Silvania con topografía ondulada, con un área de terreno de 1.470 m<sup>2</sup> y una casa de trabajadores de 65 m<sup>2</sup>.

**Oferta 4:** Lote de terreno sobre la vía veredal que comunica con la vía Panamericana, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 1.455 m<sup>2</sup>.



### Unidad Fisiográfica 2

**Oferta 1:** Finca ubicada en la vereda La Ventidos del municipio de Granada, con una extensión de 12.880 metros cuadrados, cercanía a 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, topografía mixta, posee nacimientos de agua propios y actualmente no cuenta con construcciones.

**Oferta 3:** Finca ubicada en la vereda Subia Pedregal del municipio de Silvania, con una extensión de 25.760 metros cuadrados, cuenta con una construcción antigua de 30 metros cuadrados, terreno semi plano y por el predio cruza una quebrada.

### 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.

15

### 10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

La franja objeto de avalúo presenta las siguientes zonas de protección: Área 47,02 m<sup>2</sup>. Corresponde 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 por afectación de ronda de Río.

## 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

### 11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 203.



## 11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales, pero presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexo:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	4	100	4,00%	2	4,56%	\$712.476,72	\$32.513,88	\$679.962,84	\$ 680.000

## 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
Vegetación Nativa	166,83	m <sup>2</sup>	\$2.600
Pastos Naturales	44,30	m <sup>2</sup>	255

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





### 13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre una vía principal Silvania- Fusagasugá, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida esta ubicada 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 predio objeto de avalúo presenta una zona de protección de área de 47,02 m2 correspondiente a afectación por ronda hídrica.
- 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.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada 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.

17



**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,016579	\$ 847.689.000	\$ 14.053.836
TERRENO U.F.2	Ha	0,004702	\$ 144.263.000	\$ 678.325
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 14.732.161</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	1,68	\$ 680.000	\$ 1.142.400
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 1.142.400</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
VEGETACION NATIVA	m2	166,83	\$ 2.600	\$ 433.758
PASTOS NATURALES	m2	44,3	\$ 255	\$ 11.297
<b>TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS</b>				<b>\$ 445.055</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 16.319.616</b>

**TOTAL AVALÚO: DIECISÉIS MILLONES TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS DIECISÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$16.319.616,00)**

Bogotá, D.C., 18 de noviembre de 2022.



Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-47035154

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

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



15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO

VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



M1



M1





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-406

### CULTIVOS Y ESPECIES

VEGETACIÓN NATIVA



PASTOS NATURALES





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	<b>PLANEACIÓN MUNICIPAL</b>	Código: PPM 001 Versión: 1 Fecha: 1/02/2022
--	-----------------------------	--

CAMS-OPM-CUG-457-2022 p - 406

**CERTIFICADO DE USO DE SUELO**

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

**CERTIFICA**

Que el predio identificado con Número 25-743-00-01-0002-0974-000, 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)

**USO DE SUELO RURAL 5 (R-5):**

**USOS PRINCIPALES:**

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

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

**USOS COMPATIBLES:**

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

**USOS CONDICIONADOS:**

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

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

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

Alcaldía Municipal de Silvanía, Cundinamarca, Diagonal 10 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**

Código: 1104
Municipio: Silvania
Proyecto: 1001

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

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

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

**USOS PROHIBIDOS:**

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

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

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los seis (06) días del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022).

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

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN  
Calle 100 No. 100-100  
Bogotá D.C. - Teléfono: 476-4000  
Correo: contacto@silvania-cundinamarca.gov.co



**15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ													
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU													
6-406													
ANEXO	ITEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem				
M1	Lavadero en concreto enterrado en tierra, de 1.40x1.20x0.50 m de alto.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	1,68	\$ 4.809,16	\$ 1.196.960,89	\$ 712.476,72	m2				
		Excavación manual	m3	\$ 27.459,00	0,34	\$ 9.336,06							
		Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 108.274,00	0,17	\$ 18.406,58							
		Muro bloque concreto estructural 19CM	m2	\$ 142.713,00	2,60	\$ 371.053,80							
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m2	\$ 114.668,00	1,68	\$ 192.642,24							
		Pañeta impermeabilizado muros 1:3	m2	\$ 41.585,00	8,73	\$ 363.037,05							
		Salida sanitaria lavadero	un	\$ 106.907,00	1,00	\$ 106.907,00							
		Mano de obra	hc	\$ 21.795,00	6,00	\$ 130.770,00							
		<b>Total costo directo</b>											
		<b>Total Construcción</b>			<b>Área</b>					<b>1,68</b>			

[https://elpalustre.com.co/index.php?route=product/product&product\\_id=1164](https://elpalustre.com.co/index.php?route=product/product&product_id=1164)

Fuente: Construdata edición 203

**15.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES**

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

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



**15.5. 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.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de lucro cesante o daño emergente sobre el predio objeto de avalúo.

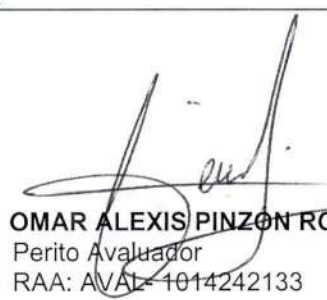
**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>		
2. LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
<b>LUCRO CESANTE</b>	\$ 0,00	
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	\$ 0	
<b>SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 18 de noviembre del año 2022, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico el día 15 de septiembre.		

24

Bogotá, D.C., 18 de noviembre de 2022.  
Cordialmente,

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

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

  
**JOSE FÉLIX 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-6-406**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 18 de noviembre 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° 68IF2C7748-61-2017 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-6-406	\$ 16.319.616

25

**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.



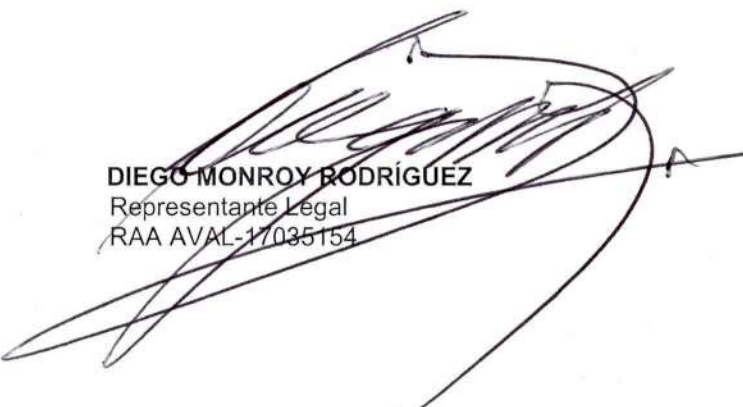
**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-406

COMITÉ DE AVALÚOS




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



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



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



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito evaluador  
RAA AVAL-1014242133

26