



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610015561

Bogotá D.C., **02 ABR 2025**

Señores:

PARCELACIÓN AZUL DE LUNA CAMPESTRE

Predio denominado Lote Parcelación Azul de Luna Campestre (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Predio denominado Parcelación Azul de Luna Campestre – Zonas Comunes – Área Libre A (Según Escritura Pública)
Municipio de Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
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. 20251610015571 de 26 de Mayo de 2025. Predio TCBG-6-1129.

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 26 de Mayo de 2025 expidió la Oferta Formal de Compra No. 20251610015571 por medio de la cual se dispone la adquisición de un Predio denominado Lote Parcelación Azul de Luna Campestre (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Predio denominado Parcelación Azul de Luna Campestre – Zonas Comunes – Área Libre A (Según Escritura Pública) Municipio de Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 252900001000000010804800000000: abscisas inicial: Abscisa inicial: K008+406,08 D – Abscisa final: K008+414,08; localizado en el margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 6, identificado con la Cédula Catastral No. **257430001000000010120000000000 ME**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-147304** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, cuyo titular de derecho Real de Dominio es la **PARCELACIÓN AZUL DE LUNA CAMPESTRE** ;en calidad de titular inscrita.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610015561

Que el día 02 del mes de Abril de 2025, se envió al predio la citación con radicado No. 20251610015561 de 26 de NOVIEMBRE de 2025, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la ventanilla externa, la cual certificó que Devolución remitente

Así mismo, la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del 27 de NOVIEMBRE de 2025 hasta su fecha de des fijación el día 02 de Abril de 2025, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a la **PARCELACIÓN AZUL DE LUNA CAMPESTRE**; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,

**DIEGO
ARROYO
BAPTISTE**

Firmado digitalmente por DIEGO ARROYO
BAPTISTE
DN: T=SUPLENTE DEL GERENTE GENERAL, SN=
ARROYO BAPTISTE, STREET=CR 13 97 76 P 3 OF-
301 ED ASTAF, S=BOGOTÁ D.C., OU=CONVENIOS
- 1 AÑO - TOKEN VIRTUA, SERIALNUMBER=
2208880, OID.1.3.6.1.4.1.23267.2.3=9010094786,
OID.1.3.6.1.4.1.23267.2.2=80871602,
OID.1.3.6.1.4.1.23267.2.1=293, O=VIA 40 EXPRESS
S A S, L=BOGOTÁ D.C., G=DIEGO, C=CO, CN=
DIEGO ARROYO BAPTISTE
Razón: Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha: 2025.03.26 17:12:08-05'00"
Foxit PDF Reader Versión: 2024.4.0

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610015581

Bogotá D.C., **26 MAR 2025**

Señores:

PARCELACIÓN AZUL DE LUNA CAMPESTRE

Predio denominado Lote Parcelación Azul de Luna Campestre (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado Parcelación Azul de Luna Campestre – Zonas Comunes – Área Libre A (Según Escritura Pública)

Municipio de Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Departamento de Cundinamarca.

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

ASUNTO: Oficio de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 20251610015571. **Predio TCBG-6-1129.**

Respetados señores:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos presentarse personalmente, o por medio de apoderado, en las Oficinas ubicadas en la carrera 27 N° 21-36 Consorcio Vial Ruta 40, en la ciudad de Fusagasugá, de lunes a viernes en horario de 7:30 am a 5:30 pm, con el fin de notificarle personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No. 20251610015571, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio denominado Lote Parcelación Azul de Luna Campestre (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Predio denominado Parcelación Azul de Luna Campestre – Zonas Comunes – Área Libre A (Según Escritura Pública) Municipio de Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430001000000010120000000000 ME**, Matricula Inmobiliaria No. 157-147304 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. TCBG-6-1129. Para la presentación a la diligencia de notificación personal, se le solicita identificarse con Cédula de Ciudadanía original. En caso de apoderados, el poder debe contar con nota de presentación personal.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610015581

Por último, nos permitimos indicarle que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar al número telefónico 323 2314645 o al correo electrónico cfernandez@consorcioruta40.com donde se le explicará el procedimiento a seguir.

Cordialmente,

**DIEGO
ARROYO
BAPTISTE**

Firmado digitalmente por DIEGO ARROYO BAPTISTE
DN: T=SUPLENTE DEL GERENTE GENERAL, SN=
ARROYO BAPTISTE, STREET=CR 13 97 76 P 3 OF
301 ED ASTAF, S=BOGOTÁ D.C., OU=CONVENIOS
- 1 AÑO - TOKEN VIRTUA, SERIALNUMBER=
2208880, OID.1.3.6.1.4.1.23267.2.3=9010094786,
OID.1.3.6.1.4.1.23267.2.2=80871602,
OID.1.3.6.1.4.1.23267.2.1=293, O=VIA 40 EXPRESS
S.A.S, L=BOGOTÁ D.C., C=DIEGO, C=CO, CN=
DIEGO ARROYO BAPTISTE
Razón: Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha: 2025.03.25 17:12:59-05'00'
Foxit PDF Reader Versión: 2024.4.0

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 |



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610015571

Bogotá D.C., **26 MAR 2025**

Señores:

PARCELACIÓN AZUL DE LUNA CAMPESTRE

Predio denominado Lote Parcelación Azul de Luna Campestre (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Predio denominado Parcelación Azul de Luna Campestre – Zonas Comunes – Área Libre A (Según Escritura Pública)

Municipio de Sylvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Departamento de Cundinamarca.

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en la siguiente Área Requerida, Abscisa Inicial: K014+180,76 D - Abscisa Final: K014+214,67 D; localizado en el margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado Lote Parcelación Azul de Luna Campestre (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Predio denominado Parcelación Azul de Luna Campestre – Zonas Comunes – Área Libre A (Según Escritura Pública) Municipio de Sylvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430001000000010120000000000 ME**, Matricula Inmobiliaria No. **157-147304** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-1129**.

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 del 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.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610015571

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-6-1129**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado Lote Parcelación Azul de Luna Campestre (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Predio denominado Parcelación Azul de Luna Campestre – Zonas Comunes – Área Libre A (Según Escritura Pública) Municipio de Sylvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430001000000010120000000000 ME**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-147304** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CIENTO TREINTA COMA TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (130,35 M²)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **12 de abril de 2024**, por la suma de: **DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTIDÓS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.897.822,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,0116320	\$ 909.723.000	\$ 10.581.898
TERRENO U.F.2	Ha	0,0014030	\$ 200.092.000	\$ 280.729
TOTAL TERRENO				\$ 10.862.627
ESPECIES Y/O CULTIVOS				
Pastos Naturales	m2	130,35	\$ 270	\$ 35.195
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 35.195
TOTAL AVALÚO				\$ 10.897.822

Adicionalmente, se reconoce la suma de **SIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7.628.445)**, que corresponde al valor de daño emergente; los cuales se discriminan así: Reforma reglamento de propiedad horizontal (\$7.628.445) en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610015571

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmante, 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	
8. Reforma reglamento de propiedad horizontal	\$ 7.628.445	
DAÑO EMERGENTE	\$ 7.628.445	
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	
LUCRO CESANTE	\$ 0	
3. INDEMNIZACION		
TOTAL INDEMNIZACION	\$ 7.628.445	
SIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE		
<small>OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 12 de abril de 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.</small>		

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 valuatorio 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 el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 323 2314645 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y cfernandez@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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610015571

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 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 total existen las siguientes limitaciones, medidas cautelares y/o gravámenes, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No 157-135121 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- (Limitación al domino), Constitución Reglamento de Propiedad Horizontal, 15 lotes residenciales y 2 lotes comerciales, constituida mediante escritura pública No 798 de fecha 20 de septiembre de 2019 otorgada en la Notaría Única de Silvania, debidamente registrada en la anotación No. 002.

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20251610015571

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-1129, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**, el 12 de abril de 2024 copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

**DIEGO
ARROYO
BAPTISTE**

Firmado digitalmente por DIEGO ARROYO
BAPTISTE
DN: T=SUPLLENTE DEL GERENTE GENERAL, SN=
ARROYO BAPTISTE, STREET=CR 13 97 76 P 3 OF
301 ED ASTAF, S=BOGOTÁ D.C., OU=CONVENIOS
- 1 AÑO - TOKEN VIRTUA, SERIALNUMBER=
2208880, OID.1.3.6.1.4.1.23267.2.3=9010094786,
OID.1.3.6.1.4.1.23267.2.2=80871602,
OID.1.3.6.1.4.1.23267.2.1=293, O=VIA 40 EXPRESS
S.A.S., L=BOGOTÁ D.C., G=DIEGO, C=CO, CH=
DIEGO ARROYO BAPTISTE
Razón: Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha: 2025.03.26 17:12:35-05'00'
Foxit PDF Reader Versión: 2024.4.0

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] SANDRA NEGRETTE |



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-1129

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LOTE PARCELACIÓN AZUL DE LUNA CAMPESTRE

VEREDA/BARRIO: SUBIA

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., 12 DE ABRIL DE 2024



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	9
6.5. UNIDADES FISIAGRÁFICAS	10
6.6. SERVICIOS PÚBLICOS:	10
6.7. ÁREAS 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	13
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS	13
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO.....	13
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	13
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	14
10.3.	SERVIDUMBRES	15
10.4.	ZONAS DE PROTECCIÓN	15
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS.....	15
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	15
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	15
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	15
13.	CONSIDERACIONES GENERALES	16
14.	RESULTADO DE AVALÚO	17
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:** Subia.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lote Parcelación Azul de Luna Campestre.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K014+180,76 D y Abscisa final K014+214,67 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Lote.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la oficina de Planeación Municipal de Silvania – Cundinamarca, el predio se encuentra en suelo rural y el uso por norma es SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.5).

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	S/I
Área de terreno	S/I
Área de construcción	S/I
Avalúo Catastral Año 2024	S/I

NOTA: El Consorcio Vial Ruta 40, realizó solicitud del certificado catastral a la Agencia Catastral de Cundinamarca - ACC, mediante comunicación, C40DP-01290-2024, de fecha 6 de marzo de 2024, a la cual se le dio respuesta indicando que la cédula catastral: "257430001000000010120000000000: No registra en nuestras bases de datos"; por tal motivo no se relaciona información atributiva en este capítulo.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 21 de marzo de 2024.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 12 de abril de 2024

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio TCBG-6-1129.
- Certificado Uso del Suelo expedido por la secretaria de Planeación Municipal de Silvania - Cundinamarca.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-6-1129.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matricula Inmobiliaria 157-147304 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS

Persona Jurídica:	Nombre	Identificación	Capacidad para Contratar
	PARCELACIÓN AZUL DE LUNA CAMPESTRE	Sin ID	Limitada
Administrador provisional:	JOSÉ AGUSTÍN VARGAS GARZÓN y/o quien haga sus veces	C.C. 386.399	Limitada

3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública Nro. 798 del 20 de septiembre de 2019 otorgada en la Notaría Única del Círculo Notarial de Silvania.

3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 157-147304 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 157-147304 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio existe una limitación de dominio consistente en.

5

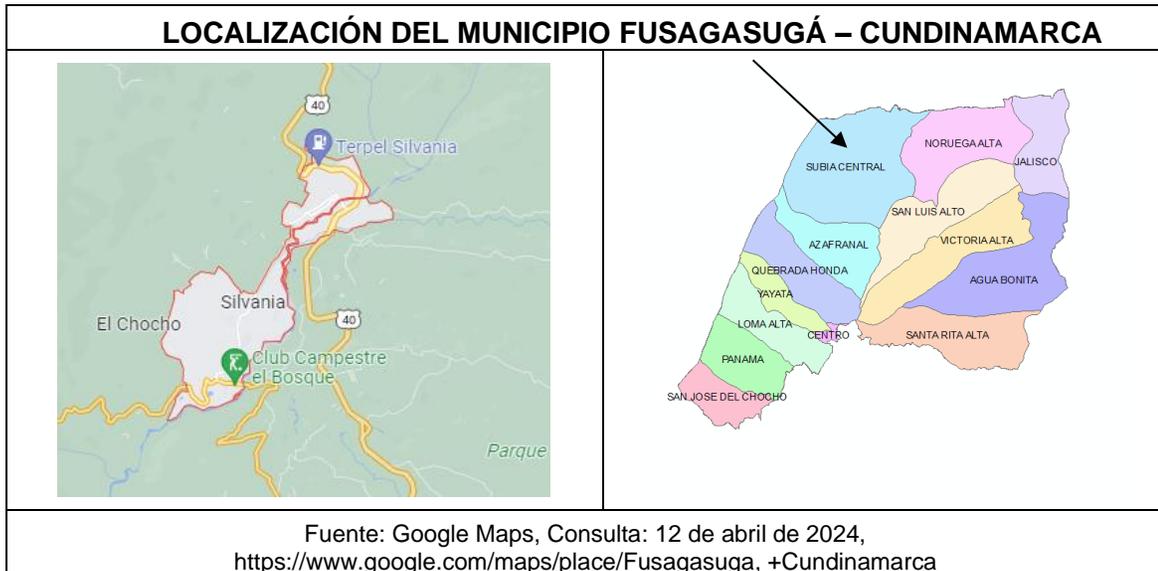
- **ANOTACIÓN 002:** Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal Mediante la Escritura Pública Nro. 798 del 20 de septiembre del 2019, otorgada por la Notaría Única del Círculo Notarial de Silvania A Mican Melo Henry Leonel // Vargas Garzon Jose Agustin.

Fuente: Estudio de títulos FICHA PREDIAL N.º TCBG-61129

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Subía, en donde se ubica el predio objeto de avalúo, se localiza al norte del perímetro urbano del municipio de Silvania. Esta vereda limita al norte con el municipio de Granada; al occidente con el municipio de Viotá, al oriente con la vereda Noruega Alta y San Luis Alto del mismo municipio; al sur con la vereda Azafranal en el municipio de Silvania del Departamento de Cundinamarca



4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Económicamente el sector depende principalmente de comercio localizado sobre las vías y actividades agrícolas.

6

4.3. TOPOGRAFÍA: La superficie del sector es de topografía plana (0-7%).

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico frío muy 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. ¹

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MKCd, y tiene las siguientes características ²:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	Valor Potencial
MKcd	Frío muy húmedo	Cenizas volcánicas y rocas sedimentarias	Andic Dystrudepts, Typic Hapludands, Typic Udorthents	Profundo, buen drenaje y de fertilidad media y baja.	No aplica	44

¹ Ibíd.

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., 1994.



- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, gas y alcantarillado, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas.
- 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, al norte de la cabecera municipal, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al sector 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 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 del suelo expedido por la secretaria de planeación del municipio de Silvania, la franja requerida está clasificada como rural y tiene asignado el uso normativo:

• **SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.5)**

USO PRINCIPAL: Pastos Cultivos agrícolas clase 2, corredor vial rural.

USO COMPATIBLE: Bosques protectores y suelos protectores.

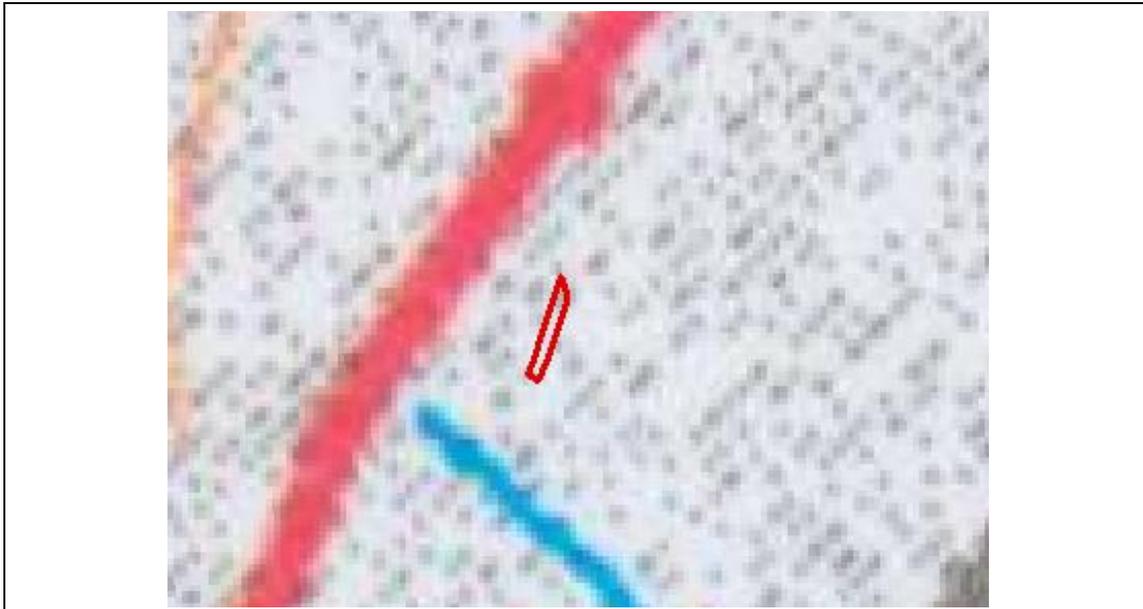
USO RESTRINGIDO: Recreación rural, vida silvestre, pecuaria, industriales rurales

USO PROHIBIDO: Minería y parcelación y demás usos.

ÁREA MÍNIMA DE LOTE: Aquellos predios que se encuentre localizados Dentro del corredor vial exigirá un área mínima de una hectárea.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO: Para vivienda dispersa no podrá ser superior del treinta (30%) por ciento del área total de predio.

No obstante, a lo anterior, de acuerdo a la observación No. 11 de la ficha predial, la franja de adquisición predial presenta un área de 14,03 m² correspondiente a ZONA DE PROTECCION.



PR,S	FD	P,R	A,M,Pe,Zi	26
		R,S <i>predios rurales</i>	A,P,M,Pe,Z	27
PR,S,R	PD	A3,P	A,M,Pe,Zi	28
ZS y ZU				29

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 14.7 Km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Silvania-Cundinamarca, se accede a través de la vía Nacional ruta 40 sentido Girardot-Bogotá.



Fuente: Google Earth, Consulta: 12 de abril de 2024.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	7.937,59 m ²
ÁREA REQUERIDA:	130,35 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	7807,24 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	130,35 m²

Fuente: Ficha predial TCBG-6-1129.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	8,49 m	JOSE AGUSTIN VARGAS GARZON Y OTROS (MJ 5-7)
ORIENTE	26,90 m	JOSE AGUSTIN VARGAS GARZON Y OTROS (MJ 7-9)
SUR	2,84 m	MISAEEL VARGAS GARZON Y OTROS (MJ 9-10) / VÍA BOGOTÁ
	1,10 m	GIRARDOT (MJ 10-1)
OCCIDENTE	33,07 m	MUNICIPIO DE SILVANIA (MJ 1-5)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-1129.

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. UNIDADES FISIAGRÁFICAS: La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 116,32 m². Correspondiente a suelos con unidad climática frío muy húmedo, con pendiente plana (0-7%), su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes. Correspondiente a un uso de SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.5).

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 14,03 m². Correspondiente a suelos con unidad climática frío muy húmedo, con pendiente plana (0-7%), su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes. Correspondiente a un uso de ZONA DE PROTECCIÓN.

6.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El predio objeto de avalúo no cuenta con servicios públicos dentro del área requerida. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG 6-1129).

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales. 10

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 anexas.

6.10. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de la visita, presenta cultivos y/o especies objeto de avalúo.

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos Naturales	130,35	m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-6-1129



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.5), se encontraron las siguientes ofertas:

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	0,8397	0,00



Unidad Fisiográfica 2

Para determinar el valor por hectárea 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	3002857695	Angel Salinas	Silvania	Santa Rita	Finca	\$ 260.000.000,00	1,000	60,00
2	3045325363	Grupo inmobiliaria	Granada	Carrizal	Finca	\$ 1.700.000.000,00	8,000	80,00
3	3243521406	Inmobiliaria	Silvania	Subia	Finca	\$ 610.000.000,00	2,560	0,00

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 tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO CORREDOR VAL RURAL													
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	3016611356	Juan Pablo Delgado	Silvania	Yajeta	Finca	\$ 360.000.000	\$ 352.800.000	0,20	\$ 922.500.000	220,00	\$ 765.000	\$ 188.300.000	
2	3112012478	Juan de Jesús	Silvania	Azañal	Finca	\$ 300.000.000	\$ 270.000.000	0,20	\$ 873.000.000	120,00	\$ 795.000	\$ 95.400.000	
3	3014252620	Jhon	Silvania	Yajeta	Lote	\$ 800.000.000	\$ 784.000.000	0,8397	\$ 933.666.786	0,00		\$ -	
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 909.722.261,92							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						\$ 32.268.816,43	LÍMITE SUPERIOR	\$ 942.011.078,35					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						3,55%	LÍMITE INFERIOR	\$ 877.433.445,49					

12

Unidad fisiográfica 2

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor por hectárea de ZONA DE PROTECCION, 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			CULTIVOS			
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL	
1	3002857695	Angel Salinas	Silvania	Santa Rita	Finca	\$ 260.000.000	\$ 239.200.000	1,000	\$ 194.200.000	60,00	\$ 750.000	\$ 45.000.000		\$ -	\$ -	
2	3045325363	Grupo inmobiliaria	Granada	Carrizal	Finca	\$ 1.700.000.000	\$ 1.530.000.000	8,000	\$ 183.250.000	80,00	\$ 800.000	\$ 64.000.000		\$ -	\$ -	
3	3243521406	Inmobiliaria	Silvania	Subia	Finca	\$ 610.000.000	\$ 549.000.000	2,560	\$ 198.828.125	0,00	\$ -	\$ -	GLOBAL	\$ -	\$ 40.000.000	
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 192.092.708,33										
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						8.000.000,20	LÍMITE SUPERIOR	\$ 200.092.708,54								
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						4,16%	LÍMITE INFERIOR	\$ 184.092.708,13								



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

13

Toda vez que, en la realidad de la dinámica inmobiliaria de Colombia, no existe venta de inmuebles asociado a zonas comunes en régimen de propiedad horizontal, por lo que dadas las características de destino de dichas zonas comunes las cuales corresponden a accesos y áreas de pasto y no a zonas comunes dentro de la unidad constructiva como tal, se realiza una comparación por unidad de terreno con predios comparables, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 909.723.000

**Unidad Fisiográfica 2**

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Santa Rita	Finca	\$ 194.200.000
2	Carrizal	Finca	\$ 183.250.000
3	Subia	Finca	\$ 198.828.125
PROMEDIO			\$ 192.092.708
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			8.000.000
COEF DE VARIACIÓN			4,16%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 200.092.709
LÍMITE INFERIOR			\$ 184.092.708

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

UNIDAD FISIGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectárea	ha	\$ 200.092.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

14

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 8.397 m² sobre la vía principal de Silvania, ubicada en la vereda de Yayatá, no cuenta con construcciones y tiene disponibilidad de servicios públicos.

Unidad Fisiográfica 2

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda Santa Rita del municipio de Silvania, Cundinamarca, con una extensión de terreno de 10.000 metros cuadrados y cuenta con una construcción de 60 m² que consta de 4 habitaciones, sala comedor, cocina y baño, disponibilidad de servicios públicos, área con vegetación nativa para conservación.



Oferta 2: Finca ubicada en la vereda Carrizal del municipio de Granada, Cundinamarca, con una extensión de 80.000 metros cuadrados, cuenta con dos construcciones (casa principal y de administrador) quebrada propia.

Oferta 3: Finca ubicada en la vereda Subia del municipio de Silvania, Cundinamarca, con una extensión de 25.600 metros cuadrados, no cuenta con construcciones, nacimiento de agua propio y cultivo de aguacate en cosecha.

10.3. SERVIDUMBRES

El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

El predio objeto de avalúo presenta una zona de protección en el área de terreno requerida de 14,03 m² que correspondiente a suelos con unidad climática frío muy húmedo, con pendiente plana (0-7%), jurídicamente corresponde a las zonas comunes de la parcelación Azul de la Luna Campestre, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes. Correspondiente a un uso del ZONA DE PROTECCIÓN. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG 6-1129).

15

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales y/o anexas.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales y/o anexas.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 SOPORTE DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos Naturales	130,35	m ²	\$270

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá 2023.



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- La franja presenta una ubicación con frente sobre la vía Nacional Bogotá - Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida objeto de avalúo está ubicada en un sector donde hay presencia de vivienda familiar con uso residencial y comercial
- El área requerida presenta una topografía definida como plana (0-7%)
- El predio objeto de avalúo no cuenta con servidumbres en el área de terreno requerida.
- De acuerdo con la observación de la ficha predial TCBG 6-1129 el predio objeto de avalúo presenta ZONA DE PROTECCIÓN en el área de terreno requerida de 14,03 m2.
- 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.
- 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.

16



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,0116320	\$ 909.723.000	\$ 10.581.898
TERRENO U.F.2	Ha	0,0014030	\$ 200.092.000	\$ 280.729
TOTAL TERRENO				\$ 10.862.627
ESPECIES Y/O CULTIVOS				
Pastos Naturales	m2	130,35	\$ 270	\$ 35.195
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 35.195
TOTAL AVALÚO				\$ 10.897.822

TOTAL AVALÚO: DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTIDÓS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.897.822,00).

Bogotá, D.C., 12 de abril de 2024.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director del proyecto
RAA AVAL-80095537



15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



**CULTIVOS Y/O ESPECIES
PASTOS NATURALES**

18





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SILVANIA <i>"TODOS CONSTRUIMOS EL CAMBIO"</i>	Código: CAMS-OPM-001 Versión: FR-007 Página: 6 de 8
	CAMS-OPM-CUS-0006	
	CERTIFICADO DE USO DE SUELO EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA C E R T I F I C A : Que los predios identificados con Números Catastrales 25-743-00-01-0002-0639-000, 25-743-00-01-0001-0111-000, 25-743-00-01-0001-0117-000, 25-743-00-01-0001-0120-000, se encuentran dentro de 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.5):

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

- i. USO PRINCIPAL : Pastos Cultivos agrícolas clase 2, corredor vial rural.
- j. USO COMPATIBLE : Bosques protectores y suelos protectores.
- k. USO RESTRINGIDO : Recreación rural , vida silvestre, pecuario, industriales rurales.
- l. USO PROHIBIDO : Minería y parcelación y demás usos

ARTICULO 54: CORREDOR VIAL DE SERVICIO RURAL (Cv): Está actividad se encuentra aledaña a las vías principales, y pueden ser objeto a desarrollos diferentes al principal de la zona respectiva, y se refiere específicamente a la franja paralela a la vía panamericana y la vía al casco B, que 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, estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías, ciclo vías, comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga, usos institucionales, centros vacacionales, estaciones de servicio, establecimiento de vallas y avisos (según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997). Se encuentra prohibida la minería y las parcelaciones.

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los Quince (15) días del mes de Enero del año dos mil veinte (2020).


GERMÁN ANTONIO BARRAGAN PARDO
 Jefe de Planeación Municipal



15.3. PRESUPUESTO ESPECIES Y/O CULTIVOS

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 270

Fuente: Estudio realizado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá 2023.



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

II. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

TABLA DE COSTOS		
REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL		
CONCEPTO	COSTO	OBSERVACIÓN
1. ANÁLISIS DEL REGLAMENTO VIGENTE	\$ 1.000.000	Tabla de honorarios de abogados
2. SUSCRIPCIÓN DEL PODER ESPECIAL PARA EL APODERADO	\$ 6.188	Resolución 1299 del 11/02/2020
3. SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ABOGADO	\$ 6.188	Resolución 1299 del 11/02/2020
4. ACOMPAÑAMIENTO EN ASAMBLEA PARA APROBAR LA DESAFECTACIÓN DE LA ZONA COMÚN Y LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE PH	\$ 1.000.000	Tabla de honorarios de abogados
5. ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DE SOLICITUD ANTE CURADURÍA PARA OBTENER LA LICENCIA, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR EL DECRETO NACIONAL 1469 DE 2010. (LOS PLANOS, ANEXOS DE LEY Y DEMÁS ELEMENTOS PROBATORIOS DEBERÁN SER APORTADOS POR EL CONTRATANTE)	\$ 4.000.000	Tabla de honorarios de abogados
6. ELABORACIÓN DE LA MINUTA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	\$ 840.252	Conforme a la tabla de honorarios
7. ESCRITURA PÚBLICA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	\$ 61.700	Resolución 1299 del 11/02/2020
8. HOJAS NOTARIALES	\$ 70.000	Resolución 1299 del 11/02/2020
9. INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	\$ 345.100	Resolución 6610 de 2019
10. SOLICITUD DE CERTIFICADOS DE TRADICIÓN Y LIBERTAD CON LAS ANOTACIONES	\$ 285.600	Resolución 6610 de 2019
11. GASTOS DE REPRESENTACIÓN	\$ 13.417	Conforme a la tabla de honorarios
TOTAL	\$ 7.628.445	

21



III. 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	
8. Reforma reglamento de propiedad horizontal	\$ 7.628.445	
DAÑO EMERGENTE	\$ 7.628.445	
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	
LUCRO CESANTE	\$0	
3. INDEMNIZACION		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 7.628.445	
SIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 12 de abril de 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

Bogotá, D.C., 12 de abril de 2024.

Cordialmente,

22

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-6-1129**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 12 de abril de 2024, 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.
WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS.
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-6-1129	\$ 10.897.822,00

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-6-1129

COMITÉ DE AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

24



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-1129

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LOTE PARCELACIÓN AZUL DE LUNA CAMPESTRE

VEREDA/BARRIO: SUBIA

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., 12 DE ABRIL DE 2024



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	9
6.5. UNIDADES FISIAGRÁFICAS	10
6.6. SERVICIOS PÚBLICOS:	10
6.7. ÁREAS 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	13
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS	13
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO.....	13
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	13
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	14
10.3.	SERVIDUMBRES	15
10.4.	ZONAS DE PROTECCIÓN	15
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS.....	15
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	15
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	15
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	15
13.	CONSIDERACIONES GENERALES	16
14.	RESULTADO DE AVALÚO	17
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:** Subia.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lote Parcelación Azul de Luna Campestre.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K014+180,76 D y Abscisa final K014+214,67 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Lote.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la oficina de Planeación Municipal de Silvania – Cundinamarca, el predio se encuentra en suelo rural y el uso por norma es SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.5).

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	S/I
Área de terreno	S/I
Área de construcción	S/I
Avalúo Catastral Año 2024	S/I

NOTA: El Consorcio Vial Ruta 40, realizó solicitud del certificado catastral a la Agencia Catastral de Cundinamarca - ACC, mediante comunicación, C40DP-01290-2024, de fecha 6 de marzo de 2024, a la cual se le dio respuesta indicando que la cédula catastral: "257430001000000010120000000000: No registra en nuestras bases de datos"; por tal motivo no se relaciona información atributiva en este capítulo.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 21 de marzo de 2024.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 12 de abril de 2024

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio TCBG-6-1129.
- Certificado Uso del Suelo expedido por la secretaria de Planeación Municipal de Silvania - Cundinamarca.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-6-1129.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matricula Inmobiliaria 157-147304 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS

Persona Jurídica:	Nombre	Identificación	Capacidad para Contratar
	PARCELACIÓN AZUL DE LUNA CAMPESTRE	Sin ID	Limitada
Administrador provisional:	JOSÉ AGUSTÍN VARGAS GARZÓN y/o quien haga sus veces	C.C. 386.399	Limitada

3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública Nro. 798 del 20 de septiembre de 2019 otorgada en la Notaría Única del Círculo Notarial de Silvania.

3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 157-147304 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 157-147304 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio existe una limitación de dominio consistente en.

5

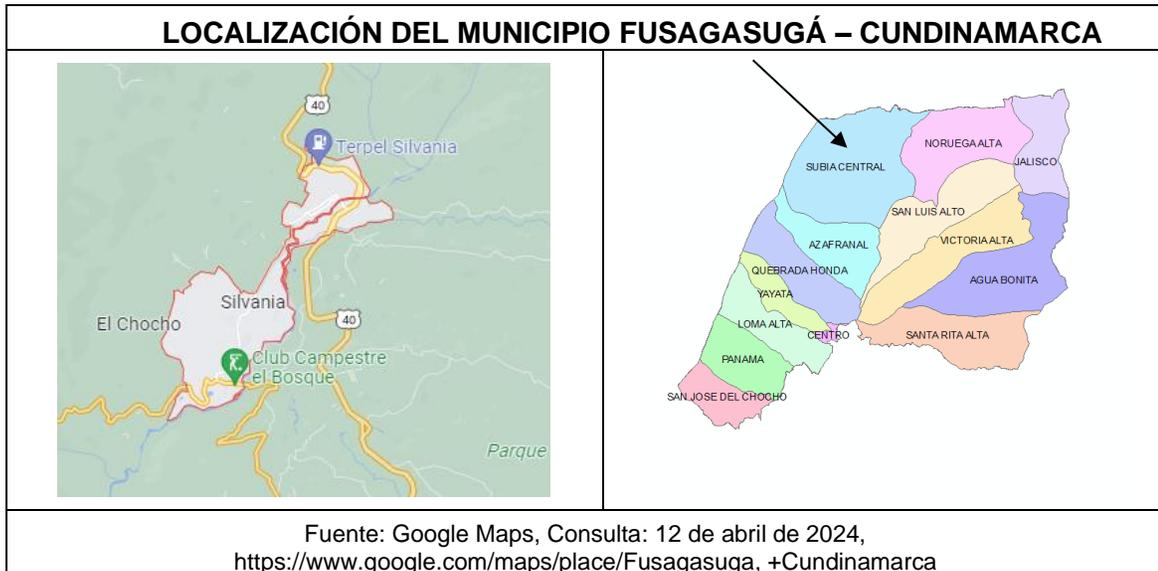
- **ANOTACIÓN 002:** Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal Mediante la Escritura Pública Nro. 798 del 20 de septiembre del 2019, otorgada por la Notaría Única del Círculo Notarial de Silvania A Mican Melo Henry Leonel // Vargas Garzon Jose Agustin.

Fuente: Estudio de títulos FICHA PREDIAL N.º TCBG-61129

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Subía, en donde se ubica el predio objeto de avalúo, se localiza al norte del perímetro urbano del municipio de Silvania. Esta vereda limita al norte con el municipio de Granada; al occidente con el municipio de Viotá, al oriente con la vereda Noruega Alta y San Luis Alto del mismo municipio; al sur con la vereda Azafranal en el municipio de Silvania del Departamento de Cundinamarca



4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Económicamente el sector depende principalmente de comercio localizado sobre las vías y actividades agrícolas.

6

4.3. TOPOGRAFÍA: La superficie del sector es de topografía plana (0-7%).

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico frío muy 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. ¹

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MKCd, y tiene las siguientes características ²:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	Valor Potencial
MKcd	Frío muy húmedo	Cenizas volcánicas y rocas sedimentarias	Andic Dystrudepts, Typic Hapludands, Typic Udorthents	Profundo, buen drenaje y de fertilidad media y baja.	No aplica	44

¹ Ibíd.

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., 1994.



- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, gas y alcantarillado, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas.
- 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, al norte de la cabecera municipal, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al sector 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 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 del suelo expedido por la secretaria de planeación del municipio de Silvania, la franja requerida está clasificada como rural y tiene asignado el uso normativo:

• **SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.5)**

USO PRINCIPAL: Pastos Cultivos agrícolas clase 2, corredor vial rural.

USO COMPATIBLE: Bosques protectores y suelos protectores.

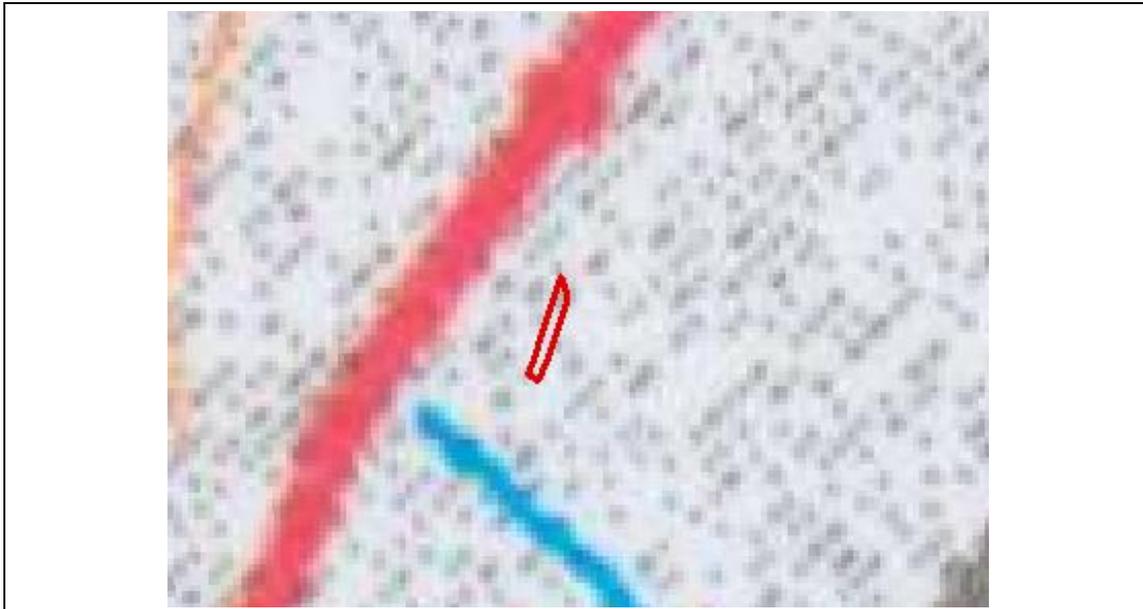
USO RESTRINGIDO: Recreación rural, vida silvestre, pecuaria, industriales rurales

USO PROHIBIDO: Minería y parcelación y demás usos.

ÁREA MÍNIMA DE LOTE: Aquellos predios que se encuentre localizados Dentro del corredor vial exigirá un área mínima de una hectárea.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO: Para vivienda dispersa no podrá ser superior del treinta (30%) por ciento del área total de predio.

No obstante, a lo anterior, de acuerdo a la observación No. 11 de la ficha predial, la franja de adquisición predial presenta un área de 14,03 m² correspondiente a ZONA DE PROTECCION.



PR,S	FD	P,R	A,M,Pe,Zi	26
		R,S <i>predios rurales</i>	A,P,M,Pe,Z	27
PR,S,R	PD	A3,P	A,M,Pe,Zi	28
ZS y ZU				29

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 14.7 Km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Silvania-Cundinamarca, se accede a través de la vía Nacional ruta 40 sentido Girardot-Bogotá.



Fuente: Google Earth, Consulta: 12 de abril de 2024.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	7.937,59 m ²
ÁREA REQUERIDA:	130,35 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	7807,24 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	130,35 m²

Fuente: Ficha predial TCBG-6-1129.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	8,49 m	JOSE AGUSTIN VARGAS GARZON Y OTROS (MJ 5-7)
ORIENTE	26,90 m	JOSE AGUSTIN VARGAS GARZON Y OTROS (MJ 7-9)
SUR	2,84 m	MISAEEL VARGAS GARZON Y OTROS (MJ 9-10) / VÍA BOGOTÁ
	1,10 m	GIRARDOT (MJ 10-1)
OCCIDENTE	33,07 m	MUNICIPIO DE SILVANIA (MJ 1-5)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-1129.

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. UNIDADES FISIAGRÁFICAS: La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 116,32 m². Correspondiente a suelos con unidad climática frío muy húmedo, con pendiente plana (0-7%), su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes. Correspondiente a un uso de SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.5).

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 14,03 m². Correspondiente a suelos con unidad climática frío muy húmedo, con pendiente plana (0-7%), su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes. Correspondiente a un uso de ZONA DE PROTECCIÓN.

6.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El predio objeto de avalúo no cuenta con servicios públicos dentro del área requerida. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG 6-1129).

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales. 10

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 anexas.

6.10. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de la visita, presenta cultivos y/o especies objeto de avalúo.

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos Naturales	130,35	m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-6-1129



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.5), se encontraron las siguientes ofertas:

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	0,8397	0,00



Unidad Fisiográfica 2

Para determinar el valor por hectárea 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	3002857695	Angel Salinas	Silvania	Santa Rita	Finca	\$ 260.000.000,00	1,000	60,00
2	3045325363	Grupo inmobiliaria	Granada	Carrizal	Finca	\$ 1.700.000.000,00	8,000	80,00
3	3243521406	Inmobiliaria	Silvania	Subia	Finca	\$ 610.000.000,00	2,560	0,00

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 tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO CORREDOR VAL RURAL													
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	3016611356	Juan Pablo Delgado	Silvania	Yajeta	Finca	\$ 360.000.000	\$ 352.800.000	0,20	\$ 922.500.000	220,00	\$ 765.000	\$ 188.300.000	
2	3112012478	Juan de Jesús	Silvania	Azañal	Finca	\$ 300.000.000	\$ 270.000.000	0,20	\$ 873.000.000	120,00	\$ 795.000	\$ 95.400.000	
3	3014252620	Jhon	Silvania	Yajeta	Lote	\$ 800.000.000	\$ 784.000.000	0,8397	\$ 933.666.786	0,00		\$ -	
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 909.722.261,92							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						\$ 32.268.816,43	LÍMITE SUPERIOR	\$ 942.011.078,35					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						3,55%	LÍMITE INFERIOR	\$ 877.433.445,49					

12

Unidad fisiográfica 2

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor por hectárea de ZONA DE PROTECCION, 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			CULTIVOS			
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL	
1	3002857695	Angel Salinas	Silvania	Santa Rita	Finca	\$ 260.000.000	\$ 239.200.000	1,000	\$ 194.200.000	60,00	\$ 750.000	\$ 45.000.000		\$ -	\$ -	
2	3045325363	Grupo inmobiliaria	Granada	Carrizal	Finca	\$ 1.700.000.000	\$ 1.530.000.000	8,000	\$ 183.250.000	80,00	\$ 800.000	\$ 64.000.000		\$ -	\$ -	
3	3243521406	Inmobiliaria	Silvania	Subia	Finca	\$ 610.000.000	\$ 549.000.000	2,560	\$ 198.828.125	0,00	\$ -	\$ -	GLOBAL	\$ -	\$ 40.000.000	
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 192.092.708,33										
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						8.000.000,20	LÍMITE SUPERIOR	\$ 200.092.708,54								
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						4,16%	LÍMITE INFERIOR	\$ 184.092.708,13								



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

13

Toda vez que, en la realidad de la dinámica inmobiliaria de Colombia, no existe venta de inmuebles asociado a zonas comunes en régimen de propiedad horizontal, por lo que dadas las características de destino de dichas zonas comunes las cuales corresponden a accesos y áreas de pasto y no a zonas comunes dentro de la unidad constructiva como tal, se realiza una comparación por unidad de terreno con predios comparables, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 909.723.000

**Unidad Fisiográfica 2**

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Santa Rita	Finca	\$ 194.200.000
2	Carrizal	Finca	\$ 183.250.000
3	Subia	Finca	\$ 198.828.125
PROMEDIO			\$ 192.092.708
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			8.000.000
COEF DE VARIACIÓN			4,16%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 200.092.709
LÍMITE INFERIOR			\$ 184.092.708

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

UNIDAD FISIGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectárea	ha	\$ 200.092.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

14

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 8.397 m² sobre la vía principal de Silvania, ubicada en la vereda de Yayatá, no cuenta con construcciones y tiene disponibilidad de servicios públicos.

Unidad Fisiográfica 2

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda Santa Rita del municipio de Silvania, Cundinamarca, con una extensión de terreno de 10.000 metros cuadrados y cuenta con una construcción de 60 m² que consta de 4 habitaciones, sala comedor, cocina y baño, disponibilidad de servicios públicos, área con vegetación nativa para conservación.



Oferta 2: Finca ubicada en la vereda Carrizal del municipio de Granada, Cundinamarca, con una extensión de 80.000 metros cuadrados, cuenta con dos construcciones (casa principal y de administrador) quebrada propia.

Oferta 3: Finca ubicada en la vereda Subia del municipio de Silvania, Cundinamarca, con una extensión de 25.600 metros cuadrados, no cuenta con construcciones, nacimiento de agua propio y cultivo de aguacate en cosecha.

10.3. SERVIDUMBRES

El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

El predio objeto de avalúo presenta una zona de protección en el área de terreno requerida de 14,03 m² que correspondiente a suelos con unidad climática frío muy húmedo, con pendiente plana (0-7%), jurídicamente corresponde a las zonas comunes de la parcelación Azul de la Luna Campestre, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes. Correspondiente a un uso del ZONA DE PROTECCIÓN. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG 6-1129).

15

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales y/o anexas.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales y/o anexas.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 SOPORTE DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos Naturales	130,35	m ²	\$270

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá 2023.



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- La franja presenta una ubicación con frente sobre la vía Nacional Bogotá - Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida objeto de avalúo está ubicada en un sector donde hay presencia de vivienda familiar con uso residencial y comercial
- El área requerida presenta una topografía definida como plana (0-7%)
- El predio objeto de avalúo no cuenta con servidumbres en el área de terreno requerida.
- De acuerdo con la observación de la ficha predial TCBG 6-1129 el predio objeto de avalúo presenta ZONA DE PROTECCIÓN en el área de terreno requerida de 14,03 m2.
- 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.
- 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.

16



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,0116320	\$ 909.723.000	\$ 10.581.898
TERRENO U.F.2	Ha	0,0014030	\$ 200.092.000	\$ 280.729
TOTAL TERRENO				\$ 10.862.627
ESPECIES Y/O CULTIVOS				
Pastos Naturales	m2	130,35	\$ 270	\$ 35.195
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 35.195
TOTAL AVALÚO				\$ 10.897.822

TOTAL AVALÚO: DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTIDÓS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.897.822,00).

Bogotá, D.C., 12 de abril de 2024.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

17

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director del proyecto
RAA AVAL-80095537



15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



**CULTIVOS Y/O ESPECIES
PASTOS NATURALES**

18





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SILVANIA	Código: CAMS-OPM-001
	<i>"TODOS CONSTRUIMOS EL CAMBIO"</i>	Versión: FR-007
		Página: 6 de 8

6-483
675
700
303

CAMS-OPM-CUS-0006

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

C E R T I F I C A:

Que los predios identificados con Números Catastrales **25-743-00-01-0002-0639-000**, **25-743-00-01-0001-0111-000**, **25-743-00-01-0001-0117-000**, **25-743-00-01-0001-0120-000**, se encuentran dentro de 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.5):

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

- i. USO PRINCIPAL : Pastos Cultivos agrícolas clase 2, corredor vial rural.
- j. USO COMPATIBLE : Bosques protectores y suelos protectores.
- k. USO RESTRINGIDO : Recreación rural , vida silvestre, pecuario, industriales rurales.
- l. USO PROHIBIDO : Minería y parcelación y demás usos

ARTICULO 54: CORREDOR VIAL DE SERVICIO RURAL (Cv): Está actividad se encuentra aledaña a las vías principales, y pueden ser objeto a desarrollos diferentes al principal de la zona respectiva, y se refiere específicamente a la franja paralela a la vía panamericana y la vía al casco B, que 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, estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías, ciclo vías, comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga, usos institucionales, centros vacacionales, estaciones de servicio, establecimiento de vallas y avisos (según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997). Se encuentra prohibida la minería y las parcelaciones.

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los Quince (15) días del mes de Enero del año dos mil veinte (2020).


GERMÁN ANTONIO BARRAGAN PARDO
 Jefe de Planeación Municipal



15.3. PRESUPUESTO ESPECIES Y/O CULTIVOS

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 270

Fuente: Estudio realizado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá 2023.



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

II. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

TABLA DE COSTOS		
REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL		
CONCEPTO	COSTO	OBSERVACIÓN
1. ANÁLISIS DEL REGLAMENTO VIGENTE	\$ 1.000.000	Tabla de honorarios de abogados
2. SUSCRIPCIÓN DEL PODER ESPECIAL PARA EL APODERADO	\$ 6.188	Resolución 1299 del 11/02/2020
3. SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ABOGADO	\$ 6.188	Resolución 1299 del 11/02/2020
4. ACOMPAÑAMIENTO EN ASAMBLEA PARA APROBAR LA DESAFECTACIÓN DE LA ZONA COMÚN Y LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE PH	\$ 1.000.000	Tabla de honorarios de abogados
5. ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DE SOLICITUD ANTE CURADURÍA PARA OBTENER LA LICENCIA, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR EL DECRETO NACIONAL 1469 DE 2010. (LOS PLANOS, ANEXOS DE LEY Y DEMÁS ELEMENTOS PROBATORIOS DEBERÁN SER APORTADOS POR EL CONTRATANTE)	\$ 4.000.000	Tabla de honorarios de abogados
6. ELABORACIÓN DE LA MINUTA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	\$ 840.252	Conforme a la tabla de honorarios
7. ESCRITURA PÚBLICA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	\$ 61.700	Resolución 1299 del 11/02/2020
8. HOJAS NOTARIALES	\$ 70.000	Resolución 1299 del 11/02/2020
9. INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	\$ 345.100	Resolución 6610 de 2019
10. SOLICITUD DE CERTIFICADOS DE TRADICIÓN Y LIBERTAD CON LAS ANOTACIONES	\$ 285.600	Resolución 6610 de 2019
11. GASTOS DE REPRESENTACIÓN	\$ 13.417	Conforme a la tabla de honorarios
TOTAL	\$ 7.628.445	

21



III. 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	
8. Reforma reglamento de propiedad horizontal	\$ 7.628.445	
DAÑO EMERGENTE	\$ 7.628.445	
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	
LUCRO CESANTE	\$0	
3. INDEMNIZACION		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 7.628.445	
SIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 12 de abril de 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

Bogotá, D.C., 12 de abril de 2024.

Cordialmente,

22

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-6-1129**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 12 de abril de 2024, 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.
WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS.
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-6-1129	\$ 10.897.822,00

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-6-1129

COMITÉ DE AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

24



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
ALCALDÍA MUNICIPAL DE SILVANIA

"*TODOS CONSTRUIMOS EL CAMBIO*"

Código:
CAMS-OPM-001

Versión: FR-007

Página: 6 de 8

6-483

685

700

703

CAMS-OPM-CUS-0006

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

C E R T I F I C A :

Que los predios identificados con Números Catastrales **25-743-00-01-0002-0639-000**, **25-743-00-01-0001-0111-000**, **25-743-00-01-0001-0117-000**, **25-743-00-01-0001-0120-000**, se encuentran dentro de 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.5):

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

- i. USO PRINCIPAL : Pastos Cultivos agrícolas clase 2, corredor vial rural.
- j. USO COMPATIBLE : Bosques protectores y suelos protectores.
- k. USO RESTRINGIDO : Recreación rural , vida silvestre, pecuario, industriales rurales.
- l. USO PROHIBIDO : Minería y parcelación y demás usos

ARTICULO 54: CORREDOR VIAL DE SERVICIO RURAL (Cv): Está actividad se encuentra aledaña a las vías principales, y pueden ser objeto a desarrollos diferentes al principal de la zona respectiva, y se refiere específicamente a la franja paralela a la vía panamericana y la vía al casco B, que 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, estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías, ciclo vías, comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga, usos institucionales, centros vacacionales, estaciones de servicio, establecimiento de vallas y avisos (según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997). Se encuentra prohibida la minería y las parcelaciones.

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los Quince (15) días del mes de Enero del año dos mil veinte (2020).


GERMAN ANTONIO BARRAGAN PARDO
Jefe de Planeación Municipal



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA
BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-6-1129

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
0 Ha. ,00 m ²	0 Ha. 7937,59 m ²	<p>El predio hace parte de la "PARCELACIÓN AZUL DE LUNA CAMPESTRE" y corresponde con las áreas comunes de dicha parcelación, por tanto, el área del predio se toma de la escritura pública No. 798 del 20 de septiembre del 2019 de la notaría única de Silvania, por la cual se constituye el Reglamento de Propiedad Horizontal. Ver Concepto técnico. Según la tradición a 20 años y de conformidad con lo anterior, el área del predio es de 7937,59 m².</p> <p>De acuerdo a la inspección espacial y consulta alfanumérica realizada en el Geoportal de la Agencia catastral, se evidencia que espacialmente aún no se encuentra incorporada en la base geográfica el predio objeto de estudio. Así mismo se evidencia que tampoco se encuentra el polígono del predio matriz, por lo que se puede presumir que el predio se encuentra en actualización por tramite de mutación por desenglobe, por lo anterior, se realiza el presente insumo con la cedula catastral del predio matriz identificado con número 257430001000000010120000000000 M.E., por tal razón, el presente insumo se registra con la cedula catastral del predio matriz toda vez que hasta la fecha no existe una actualización catastral geográfica y alfanumérica del predio en estudio. Así mismo, el predio no va ha contar con un indicador catastral independiente para expedición del Certificado de norma de uso, sin embargo, se relacionan los usos del predio de mayor extensión. Lo anterior, no limita o impide dar continuidad al proceso de adquisición predial.</p>
ELABORÓ		
INTERVENTORIA 29 NOV 2024 SEG INCOPLAN 		
DIANA ALEJANDRA BOCANEGRA M.P 25222-392423 CND		
FECHA DE ELABORACIÓN:	1/03/2024	

INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transverse_Mercator
DATUM:	D_MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian:	-74.07750792
Latitude_Of_Origin:	4.59620042
COORDENADAS PLANAS	
False_Easting:	1000000.00000000
False_Northing:	1000000.00000000

Nota: Los predios con las siglas M.E. en la cedula catastral, corresponde a la cédula del predio de mayor extensión ya que la entidad catastral no ha realizado el desenglobe en su base alfanumérica y cartográfica.



CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	988347.25	967202.38	5.01
2	988352.02	967203.91	4.38
3	988356.20	967205.24	12.52
4	988368.08	967209.18	11.16
5	988378.63	967212.81	5.53
6	988373.33	967214.39	2.96
7	988370.37	967214.45	18.61
8	988352.66	967208.74	8.29
9	988344.98	967205.61	2.84
10	988346.61	967203.29	1.10
AREA REQUERIDA (m2):			130.35



PLANO PREDIAL

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001
FECHA	09/08/2022		

AMpliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá - Girardot

REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ
ING. CATASTRAL Y GEODESIA
M.P. 2022-035841-000

APROBÓ: LUIS ACEVEDO CALARGO
ING. CIVIL
M.P. 2020-26187-001

CONVENCIONES

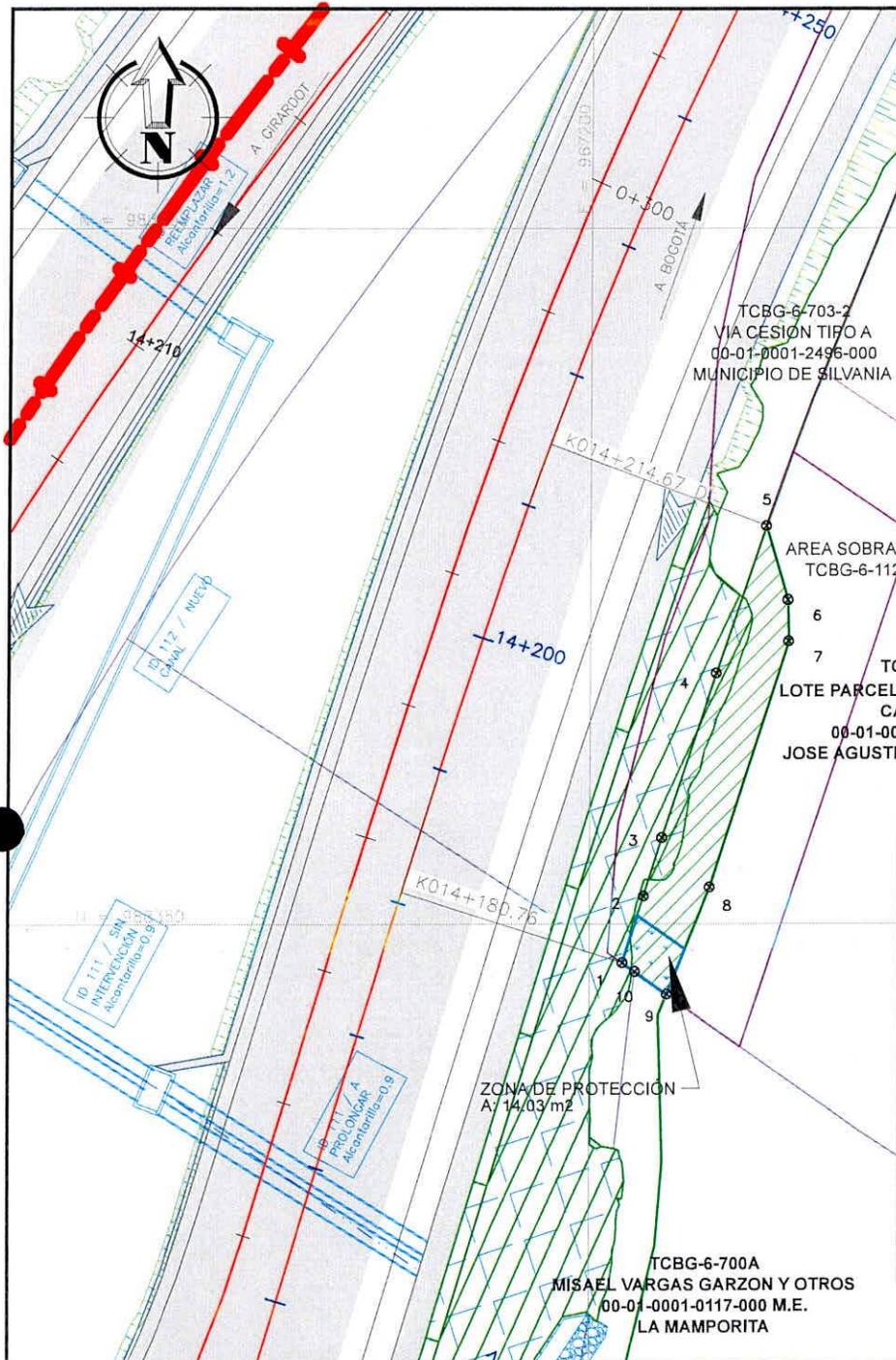
BORDE VIA PROYECTADA		AREA REQUERIDA	
EJE VIA PROYECTADA		AREA CONSTRUIDA	
LINEA DE COMPRA		AREA REQUERIDA	
CHAFLAN DE LLENO		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
CHAFLAN DE CORTE		AREA REMANENTE	
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA		LINDERO	
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA		POSTE	
CAMINO O SENDERO		CERCAS	
VIA EXISTENTE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

ELABORO: DIANA ALEJANDRA BOCANEGRA
ING. CATASTRAL Y GEODESIA
M.P. 2022-084000-000

DIBUJO: DIANA ALEJANDRA BOCANEGRA
ING. CATASTRAL Y GEODESIA
M.P. 2022-084000-000

PROPIETARIO: JOSE AGUSTIN VARGAS GARZON Y OTROS

CUADRO DE AREAS (M2)					FECHA ELAB.:	UNIDAD FUNCIONAL:	NUMERO PREDIAL NACIONAL:
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:	01/03/2024	6	257430001000000010120000000000 M.E.
130.35 M2	7937.59 M2	0.00 M2	7807.24 M2	0.00 M2	ESCALA:	PLANO:	FICHA PREDIAL:
					1:500	1 de 1	TCBG-6-1129



CONVENCIONES ESPECIFICAS

ZONA DE PROTECCION	
SERVIDUMBRE	