



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000027511

Bogotá D.C., 13 MAY 2022

Señores:

FIDELIGNA DIAZ DE ACOSTA (C.C. 20.924.668)
MARIA DE JESUS ABADIA VICTORIA (C.C. 29.003.782)
JOSE ALEXANDER BURITICA QUINTERO (C.C. 79.104.913)
(FALSO TRADENTE)

Predio denominado 1) SIN DIRECCION EL RECUERDO HOY EL RETORNO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado EL RETORNO (Según Escritura Pública)

Vereda Azafranal

Municipio de Silvania

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000019201 del 01 de abril de 2022. Predio TCBG-6-398

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 01 del mes de abril del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000019201 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado 1) SIN DIRECCION EL RECUERDO HOY EL RETORNO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado EL RETORNO (Según Escritura Pública), Vereda Azafrana, Municipio de Silvania, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25743000100000002021100000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-9960** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá ubicados en las siguientes abscisas, inicial: K006+596,84 - Abscisas Final: K006+629,33; cuyos titulares del derecho real de

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000027511

dominio son, la señora **FIDELIGNA DIAZ DE ACOSTA** identificada con la cedula de ciudadanía No. 20.924.668, **MARIA DE JESUS ABADIA VICTORIA** identificada con cedula de ciudadanía No. 29.003.782 y **JOSE ALEXANDER BURITICA QUINTERO** (C.C. 79.104.913)(FALSO TRADENTE).

Que el día 06 de abril de 2022, se envió la citación con radicado No. 202250000019221, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 4/72, con número de guía CU002020952CO, citación que fue recibida en su lugar de destino el día 11 del mes abril de 2022 y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal de las señoras **FIDELIGNA DIAZ DE ACOSTA** identificada con la cedula de ciudadanía No. 20.924.668 y **MARIA DE JESUS ABADIA VICTORIA** identificada con cedula de ciudadanía No. 29.003.782.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de poder notificar a las señoras **FIDELIGNA DIAZ DE ACOSTA** identificada con la cedula de ciudadanía No. 20.924.668 y **MARIA DE JESUS ABADIA VICTORIA** identificada con cedula de ciudadanía No. 29.003.782; en consecuencia, se procede a enviar al domicilio y publicar el presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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,



FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto
VIA 40 EXPRESS S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000019201

Bogotá D.C., 01 ABR 2022

Señores:

FIDELIGNA DIAZ DE ACOSTA (C.C. 20.924.668)
MARIA DE JESUS ABADIA VICTORIA (C.C. 29.003.782)
JOSE ALEXANDER BURITICA QUINTERO (C.C. 79.104.913)
(FALSO TRADENTE)

Predio denominado 1) SIN DIRECCION EL RECUERDO HOY EL RETORNO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado EL RETORNO (Según Escritura Pública)

Vereda Azafranal

Municipio de Silvania

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio por el cual se dispone realizar **ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** No. 202050000021491 del 30 de septiembre de 2020, notificada el 1 de octubre de 2020 de una franja de terreno sus mejoras y especies ubicados en las siguientes abscisas inicial: K006+596,84 – Abscisas Final: K006+629,33; localizado en el margen Izquierdo del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado 1) SIN DIRECCION EL RECUERDO HOY EL RETORNO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado EL RETORNO (Según Escritura Pública), Vereda Azafranal, Municipio de Silvania, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430001000000020211000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-9960** de la Oficina de

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000019201

Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-398**.

Respetados señores:

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

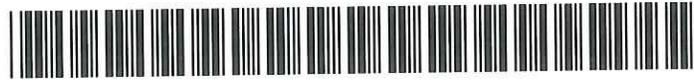
De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI** ha delegado a **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado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

El día 1 de octubre de 2020, se notificó de manera personal la Oferta Formal de Compra No. 202050000021491 del 30 de septiembre de 2020, emitida por el Concesionario, registrada en la anotación No. 021 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-9960 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; en el cual se indicó que el área a adquirir era de TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS COMA CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS (336,51 M²). No obstante, debido a un cambio de diseño, se hizo necesario realizar un ajuste en los insumos prediales: ficha, plano y avalúo Comercial Corporativo TCB-6-398, en cuanto al área objeto de requerimiento, donde el Concesionario determinó la necesidad de emitir la presente aclaración a la Oferta Formal de Compra al titular del derecho de dominio, por la cantidad de SEISCIENTOS TRES COMA DIEZ METROS CUADRADOS (603,10 M²).

Así mismo, según estudio de la tradición a más de 20 años se incluye a FIDELIGNA DIAZ DE ACOSTA identificada con C.C. 20.924.668 también como titular de derecho real de dominio.

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

www.via40express.com



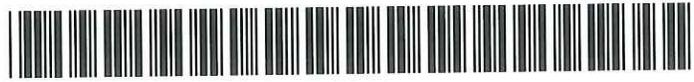
Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000019201

| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | UND | AREA AFECTADA | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|-----------------------|----------------|---------------|----------------|-------------------------|
| TERRENO | | | | | |
| Unidad Fisiográfica 1 | Área Requerida | m ² | 603,10 | \$ 58.524,00 | \$ 35.295.824,40 |
| Total Terreno | | | | | \$ 35.295.824,00 |
| CONSTRUCCIONES | | | | | |
| No posee construcciones | | | | | \$ - |
| Total Construcciones | | | | | \$ - |
| ANEXOS | | | | | |
| No posee construcciones anexas | | | | | \$ - |
| Total Anexos | | | | | \$ - |
| CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES | | | | | |
| Elementos Permanentes | Elementos permanentes | | | Valor Global | \$ 690.607,00 |
| Total Cultivos y/o Elementos Permanentes | | | | | \$ 690.607,00 |
| TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA | | | | | \$ 35.986.431,00 |

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000019201

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 3212731031 o a los correos electrónicos ediaz@consorcioruta40.com, correspondencia@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com.

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

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

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

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000019201

el evento de requerirse, CONSTITUYÉNDOSE EN ENTREGA ANTICIPADA que se hace efectiva con la firma del presente acuerdo y la entrega material del predio.

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existente las siguientes limitaciones, medidas cautelares y/o gravámenes, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-9960 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Gravamen, consistente en Servidumbre, constituida mediante la Escritura Pública No. 3044 del 11 de octubre de 1982 otorgada en la Notaría 5 de Cali, debidamente registrado en la anotación No. 007.
- Medida Cautelar, consistente en Oferta de Compra en bien rural, constituida mediante el Oficio No. 186 del 11 de junio del 2013, otorgado por la CONCESIÓN AUTOPISTA BOGOTÁ- GIRARDOT DE BOGOTÁ D.C, debidamente registrado en la anotación No. 020.
- Medida Cautelar, consistente en Oferta de Compra en bien rural, constituida mediante el Oficio No. 6-398 del 05 de noviembre del 2020, otorgado por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI DE BOGOTÁ D.C, debidamente registrado en la anotación No. 021.

Cabe precisar que el predio de su propiedad previamente individualizado, objeto de la presente oferta formal de compra con codificación interna **TCBG-6-398**, y codificación **CABG-1-R-557**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá - Girardot,

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000019201

identificado con la matrícula inmobiliaria No. **157-9960** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, corresponde parcialmente a un pasivo predial.

No obstante, lo anterior, de conformidad con la ficha predial **TCBG-6-398** de fecha 30 de diciembre de 2021, los insumos prediales objeto de gestión por parte del proyecto Ampliación a tercer carril Bogotá – Girardot se elaboran sobre el área requerida excluyendo el área determinada como pasivo predial.

Esta oferta formal de compra respecto al área contenida en la mencionada ficha predial **CABG-1-R-557**, del proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot, cuyo saneamiento no se ha realizado por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, corresponde a un pasivo predial que es necesario para el acometimiento de las obras que tiene que adelantar VIA 40 EXPRESS S.A.S., en el marco del Contrato de Concesión APP No. 4 de 2016, ya que el área anteriormente ofertada, corresponde a un área previamente requerida de 4575,91 M2 para la construcción de la Doble Calzada proyecto Concesión Autopista Bogotá – Girardot.

En el entendido de que la ANI "(...) adelantará la gestión para concluir los procesos pendientes de la ejecución del Contrato GG-040 de 2004 y asumirá los costos para la gestión predial y para concluir la adquisición de los predios" del pasivo predial¹, según lo advirtió en el proceso de selección VJ-VE-APP-IPVSA-004-2016, el Concesionario ha solicitado a la ANI, priorizar y culminar la negociación para la franja de terreno objeto de la precitada oferta formal de compra.

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.

¹ "(...) los pasivos prediales están referidos a aquellos procesos de adquisición de predios que fueron requeridos para la ejecución del contrato GG-040 de 2004 y que, al momento de la reversión, aún no han sido concluidos". Definición tomada textualmente de la observación realizada número 20 por la empresa Estructura Plural Vías a Girardot y respuesta dada por la ANI al pliego de condiciones de la selección abreviada menor cuantía con precalificación No. VJ-VE-APP-IPVSA-004-2016, así como a las observaciones realizadas durante la audiencia de aclaraciones al pliego de condiciones.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000019201

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-398, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **UNIÓN TEMPORAL LONJA COLOMBIA DE LA PROPIEDAD RAÍZ TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT**, el 23 de febrero de 2022, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

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.

Proyecto: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



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

www.via40express.com



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT



| | |
|---------------------|--|
| UNIDAD FUNCIONAL: | 6 |
| PREDIO No. : | TCBG-6-398 |
| NOMBRE PROPIETARIO: | JOSE ALEXANDER BURITICA QUINTERO Y OTROS |
| DIRECCION PREDIO: | EL RETORNO |

| No. | DESCRIPCION CONSTRUCCIONES | CANTIDAD | UN |
|-----|----------------------------|----------|----|
| | N/A | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| No. | DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS | CANTIDAD | UN |
|-----|-----------------------------------|----------|----|
| | N/A | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| No. | DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES | CANTIDAD | UN |
|-----|---------------------------------|----------|----------------|
| 1 | Vegetación nativa | 603,10 | m ² |
| 2 | Eucalipto | 6,00 | Un |
| 3 | Pino | 3,00 | Un |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Ing. CRISTIAN CAMILO CAMARGO TUTA
M.P: 25335-422485 CND

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-6-398

ANEXO FICHA PREDIAL: REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

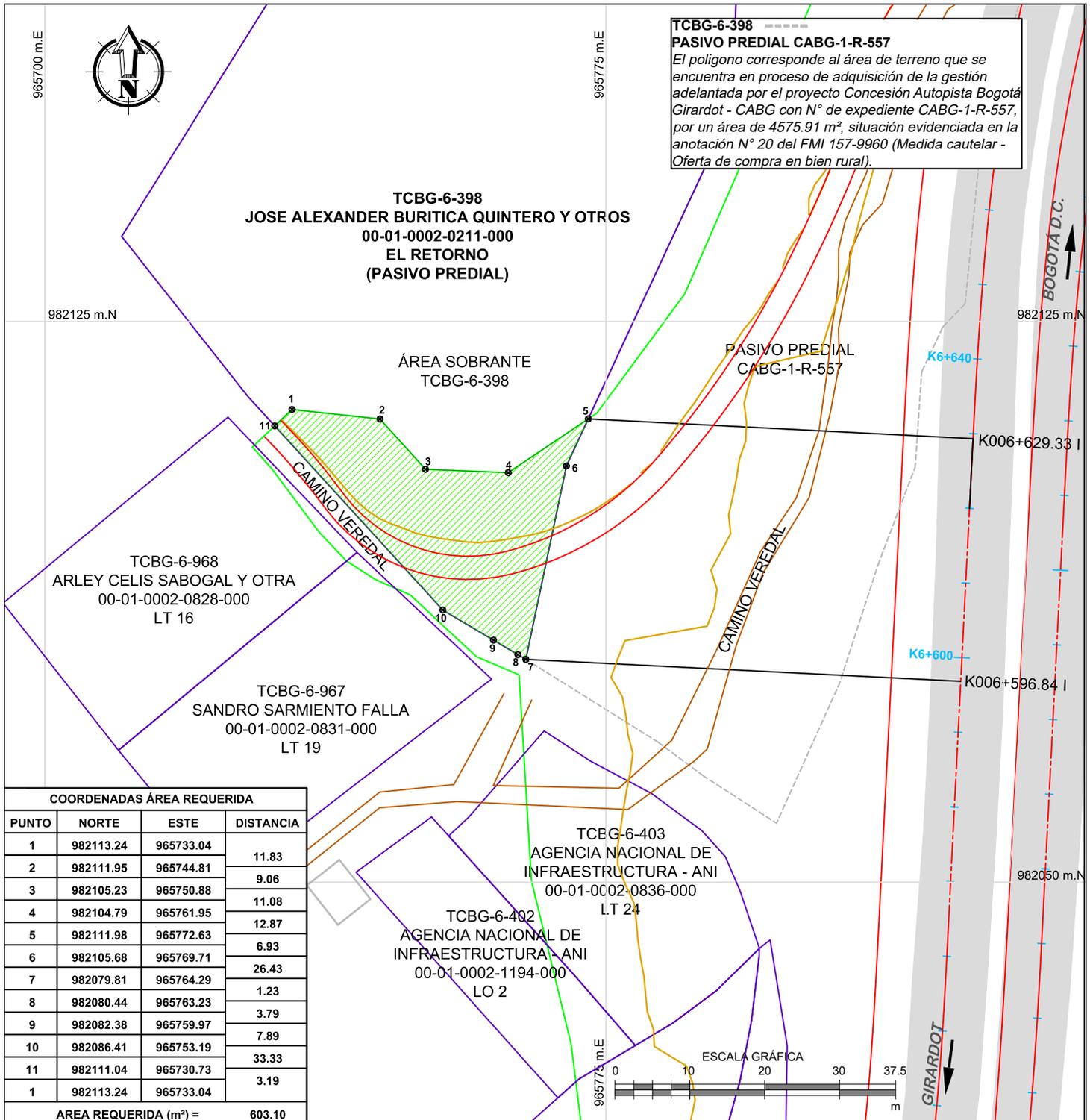
| ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL | ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO | CONCEPTO TÉCNICO |
|---|---|--|
| 0 Ha. 5300,00 m ² | 10.392,00 m ² | Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Escritura Pública No. 3574 del 18 de septiembre de 1996 de la notaria cincuenta y ocho (58) de Bogotá el área del predio es de 10392,00 m ² . El área registrada en folio de matrícula inmobiliaria 157-9960 es de 1 Ha 0392,00 m ² . De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 0 Ha 5300,00 m ² . |
| REVISÓ Y APROBÓ | ELABORÓ | La diferencia de áreas entre Escritura Pública No. 3574 del 18 de septiembre de 1996 de la notaria cincuenta y ocho (58) de Bogotá y el folio de matrícula inmobiliaria es de 0,00 m ² . La diferencia de áreas entre el certificado catastral y Escritura Pública No. 3574 del 18 de septiembre de 1996 de la notaria cincuenta y ocho (58) de Bogotá es de 5092,00 m ² . La diferencia de áreas entre el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria es de 5092,00 m ² . |
| Ing. ÁNDRES MAURICIO AGUIRRE CANO M.P: 25222-319866 CND |  Ing. CRISTIAN CAMILO CAMARGO TUTA M.P: 25335-422485 CND | Teniendo en cuenta la diferencia existente entre las áreas señaladas en los títulos traslaticios del predio y el certificado catastral, se recomienda solicitar ante la Entidad Publica correspondiente, la respectiva actualización de cabida y linderos. |
| FECHA: | FECHA DE ELABORACIÓN: 30/12/2021 | |

REGISTRO 1

| CEDULA CATASTRAL | tipo registro | numero orden | total registros | nombre | tipo documento | número documento | dirección | destino económico | area terreno | area construida | avaluo | vigencia |
|---------------------------------|---------------|--------------|-----------------|----------------------------------|----------------|------------------|------------|-------------------|--------------|-----------------|----------|----------|
| 2574300011000000020211000000000 | 1 | 001 | 000 | BURITICA QUINTERO JOSE-ALEXANDER | X | 0000000000000 | EL RETORNO | D | 5300 | 000000 | 15984570 | 01012021 |

REGISTRO 2

| CEDULA CATASTRAL | tipo registro | numero orden | total registros | matricul inmobiliaria | zona fisica 1 | zona economica 1 | area terreno 1 | zona fisica 2 | zona economica 2 | area terreno 2 | vigencia |
|---------------------------------|---------------|--------------|-----------------|-----------------------|---------------|------------------|----------------|---------------|------------------|----------------|----------|
| 2574300011000000020211000000000 | 2 | 001 | 000 | 157-9960 | 57 | 12 | 5300 | 0 | 0 | 0 | 01012021 |



TCBG-6-398
PASIVO PREDIAL CABG-1-R-557
 El poligono corresponde al área de terreno que se encuentra en proceso de adquisición de la gestión adelantada por el proyecto Concesión Autopista Bogotá Girardot - CABG con N° de expediente CABG-1-R-557, por un área de 4575.91 m², situación evidenciada en la anotación N° 20 del FMI 157-9960 (Medida cautelar - Oferta de compra en bien rural).

TCBG-6-398
JOSE ALEXANDER BURITICA QUINTERO Y OTROS
 00-01-0002-0211-000
EL RETORNO
(PASIVO PREDIAL)

ÁREA SOBRANTE
 TCBG-6-398

PASIVO PREDIAL
 CABG-1-R-557

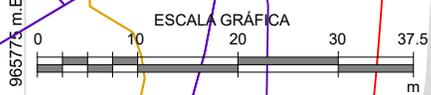
TCBG-6-968
 ARLEY CELIS SABOGAL Y OTRA
 00-01-0002-0828-000
 LT 16

TCBG-6-967
 SANDRO SARMIENTO FALLA
 00-01-0002-0831-000
 LT 19

TCBG-6-403
 AGENCIA NACIONAL DE
 INFRAESTRUCTURA - ANI
 00-01-0002-0836-000
 LT 24

TCBG-6-402
 AGENCIA NACIONAL DE
 INFRAESTRUCTURA - ANI
 00-01-0002-1194-000
 LO 2

| COORDENADAS ÁREA REQUERIDA | | | |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| PUNTO | NORTE | ESTE | DISTANCIA |
| 1 | 982113.24 | 965733.04 | 11.83 |
| 2 | 982111.95 | 965744.81 | 9.06 |
| 3 | 982105.23 | 965750.88 | 11.08 |
| 4 | 982104.79 | 965761.95 | 12.87 |
| 5 | 982111.98 | 965772.63 | 6.93 |
| 6 | 982105.68 | 965769.71 | 26.43 |
| 7 | 982079.81 | 965764.29 | 1.23 |
| 8 | 982080.44 | 965763.23 | 3.79 |
| 9 | 982082.38 | 965759.97 | 7.89 |
| 10 | 982086.41 | 965753.19 | 33.33 |
| 11 | 982111.04 | 965730.73 | 3.19 |
| 1 | 982113.24 | 965733.04 | |
| ÁREA REQUERIDA (m ²) = | | | 603.10 |



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN CARLOS FORERO
 ING CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 25222-116091 CND
 APROBÓ: ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO
 ING CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 25222-319898 CND

CONVENCIONES

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

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

PROPIETARIO:
JOSE ALEXANDER BURITICA QUINTERO Y OTROS

| CUADRO DE AREAS (M2) | | | | |
|----------------------|-------------|-------------|------------|-------------|
| ÁREA REQUERIDA: | ÁREA TOTAL: | ÁREA CONST: | ÁREA SOBR: | ÁREA REMAN: |
| 603.10 M2 | 10392.00 M2 | 0.00 M2 | 9788.90 M2 | 0.00 M2 |

FECHA ELAB.:
30/12/2021
 ESCALA:
1:750

UNIDAD FUNCIONAL:
6
 PLANO:
1 De 1

No. CATASTRAL
257430001000000020211000000000
 FICHA GRAFICA No.
TCBG-6-398



**JUNTOS
POR SILVANIA**

PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código:
CAMS-OPM-001

Versión: 1

Página: 1 de 1

CAMS-OPM-CUS-0207 - 09 - 08 - 2.017

CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO

EL JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA-CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que los predios identificados con los siguientes números Catastrales ubicados sobre la vía panamericana –DOBLE CALZADA-BOGOTÁ-GIRARDOT, se encuentran en la zona suburbana del Municipio de Silvania, y cuentan con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

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

- USO PRINCIPAL: Cultivos agrícolas clase 1, corredor vial rural.
- USO COMPATIBLE: Pastos.
- USO RESTRINGIDO: Bosques protectores, pecuarios, industriales rurales, suelos protectores vida silvestre y recreación rural.
- USO PROHIBIDO: Minería y parcelación, y demás usos.

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

- ANCHO DE LA FRANJA: Doscientos (200) metros a partir del borde de la vía.
- CALZADA: De desaceleración y parqueo.
- AISLAMIENTO AMBIENTAL: quince (15) metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.
- AREA MINIMA DE LOTE: Aquellos predios que se encuentre localizados dentro del corredor vial exigirá un área mínima de una hectárea.
- INDICE DE OCUPACION MAXIMO: Para vivienda dispersa no podrá ser superior del treinta (30%) por ciento del área total de predio.
- AREAS DE CESION: Las establecidas en el corredor vial incluidas las cazadas de desaceleración y ancho de la franja.

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 valas y avisos (según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997). Se encuentra prohibida la minería y las parcelaciones.

NOTA: DISTANCIA A VIA PANAMERICANA 30.00 ML DE EJE DE VÍA (DECRETO 1228 DE 2008).

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

PARA VALIDÉZ DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE REQUIERE DE LA ESTAMPILLA PROCULTURA (ACUERDO 019 DE SEPTIEMBRE 03 DE 1999)

GESTIÓN DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Digítado: Ricardo Andrés Baquero B. – Apoyo Planeación

Revisó: y Aprobó: ING. NARLEY SANTANA – Jefe de Planeación

Copia: Archivo

Alcaldía Municipal de Silvania, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 6-04 Parque Principal,
Teléfonos +57 (1) 8684343, Email: planeacionmunicipal@silvania-cundinamarca.gov.co
Web: www.silvania-cundinamarca.gov.co



JUNTOS
POR **SILVANIA**

PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código:
CAMS-OPM-001

Versión: 1

Página: 1 de 1

| F.H. DU4 | |
|----------|----------------------------------|
| 4 | 257430001000000010824000000000 ✓ |
| 32 | 257430001000000010674000000000 ✓ |
| 38 | 257430001000000010685000000000 ✓ |
| 41 | 257430001000000011000000000000 ✓ |
| 42 | 257430001000000010834000000000 ✓ |
| 43 | 257430001000000010833000000000 ✓ |
| 44 | 257430001000000010684000000000 ✓ |
| 73 | 257430001000000010640000000000 ✓ |
| 126 | 257430001000000010710000000000 ✓ |
| 128 | 257430001000000011874000000000 ✓ |
| 130 | 257430001000000010524000000000 ✓ |
| 213 | 257430001000000020469000000000 ✓ |
| 218 | 257430001000000020781000000000 ✓ |
| 265 | 257430001000000020269000000000 ✓ |
| 266 | 257430001000000020783000000000 ✓ |
| 268 | 257430001000000010696000000000 ✓ |
| 271 | 257430001000000010695000000000 ✓ |
| 313 | 257430001000000020864000000000 ✓ |
| 317 | 257430001000000020933000000000 ✓ |
| 335 | 257430001000000011321000000000 ✓ |
| 336 | 257430001000000020642000000000 ✓ |
| 448 | 257430001000000010342000000000 ✓ |
| 460 | 257430001000000010888000000000 ✓ |
| 463 | 257430001000000010700000000000 ✓ |
| 469 | 257430001000000010855000000000 ✓ |
| 458 | 257430001000000010603000000000 ✓ |
| 496 | 257430100000000110008000000000 ✓ |
| 510 | 257430001000000010118000000000 ✓ |
| 579 | 25743000100000001019500000(ME) ✓ |
| 580 | 25743000100000001019500000(ME) ✓ |
| 582 | 257430001000000012181000000000 ✓ |
| 682 | 257430001000000020293000000000 ✓ |
| 686 | 257430001000000010697000000000 ✓ |

550
572
564
565
570
569
566
548
584
490
486
515
481
528
522
376
517
524
516
679
530
536
568
532
117
693
705
705-1
478
533

GESTION DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Digitó: Ricardo Andrés Baquero B. - Apoyo Planeación

Revisó: y Aprobó: ING. NARLEY SANTANA - Jefe de Planeación

Copia: Archivo



**JUNTOS
POR SILVANIA**

PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código:
CAMS-OPM-001

Versión: 1

Página: 1 de 1

| F.H DU 4 | |
|----------|----------------------------------|
| 687 | 257430001000000010905000000000 ✓ |
| 688 | 257430001000000011978000000000 ✓ |

549

567

| F.H. R. 29 | |
|------------|----------------------------------|
| 201 | 257430001000000040115000000000 ✓ |
| 253 | 257430001000000020723000000000 ✓ |
| 254 | 257430001000000020211000000000 ✓ |
| 255 | 257430001000000020419000000000 ✓ |
| 332 | 257430001000000020885000000000 ✓ |
| 347 | 257430001000000040117000000000 ✓ |
| 355 | 257430001000000040445000000000 ✓ |
| 363 | 257430001000000040123000000000 ✓ |
| 395 | 257430001000000040203000000000 ✓ |
| 406 | 257430001000000030152000000000 ✓ |
| 410 | 257430001000000040376000000000 ✓ |
| 411 | 257430001000000040357000000000 ✓ |
| 430 | 257430001000000040891000000000 ✓ |
| 431 | 257430001000000040285000000000 ✓ |
| 587 | 257430000000100040892000000000 ✓ |
| 664 | 257430001000000040604000000000 ✓ |
| 665 | 257430001000000040846000000000 ✓ |
| 666 | 257430001000000040873000000000 ✓ |
| 667 | 257430001000000040906000000000 ✓ |
| 668 | 257430001000000040907000000000 ✓ |
| 669 | 257430001000000040905000000000 ✓ |

289

407

398

422

415

279

494

259

275

313

260

261

277

276

280

286

291

292

290

ING. NARLEY JAVIER SANTANA GUERRA
Jefe de Planeación

GESTION DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Digitó: Ricardo Andrés Baquero B. - Apoyo Planeación

Revisó: y Aprobó: ING. NARLEY SANTANA - Jefe de Planeación

Copia: Archivo



Avalúo Comercial Corporativo
Rural.
Lote.
Ficha Predial TCBG-6-398.

Febrero de
2022

Consortio Ruta 40
Predio: El Retorno.
Vereda: Azafranal.
Municipio: Silvania.
Departamento: Cundinamarca.

Aprobado
07-03-2022



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net 1

NIT. 900.116.233-7

CAPÍTULOS

1. Información General
2. Documentos Suministrados
3. Información Jurídica
4. Descripción del Sector
5. Reglamentación Urbanística
6. Descripción del Inmueble o Predio
7. Métodos Valuatorios
8. Investigación Económica Indirecta (Ofertas)
9. Investigación Directa (Encuestas)
10. Cálculos Del Valor Del Terreno
11. Cálculos Valor Construcción y Anexos
12. Cálculos Valor Cultivos y/o Especies
13. Consideraciones Generales
14. Resultado De Avalúo
15. Fotografías.
16. Información anexa.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net 2

NIT. 900.116.233-7

4

CONTENIDO POR CAPÍTULOS

1. INFORMACIÓN GENERAL
 - 1.1. Solicitante.
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Tipo de avalúo.
 - 1.4. Marco Normativo.
 - 1.5. Departamento.
 - 1.6. Municipio.
 - 1.7. Vereda o Corregimiento.
 - 1.8. Dirección del inmueble.
 - 1.9. Abscisado de área Requerida.
 - 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.11. Uso Por Norma.
 - 1.12. Información Catastral.
 - 1.13. Fecha visita al predio.
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo.
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Folio de Matricula
 - 3.4. Observaciones jurídicas
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Características climáticas
 - 4.5. Condiciones agrologicas
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Vías de acceso y transporte
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos
 - 6.4. Vías de Acceso al predio
 - 6.5. Unidades Fisiográficas
 - 6.6. Áreas construidas



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

3

NIT. 900.116.233-7

4

- 6.7. Características Constructivas
- 6.8. Construcciones Anexas
- 6.9. Cultivos y Especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)
 - 9.1. Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.3. Ejercicios residuales.
 - 10.4. Servidumbres
 - 10.5. Zonas de protección (rondas de río, rondas de nacederos)
 - 10.6. Otros Ejercicios y aplicaciones

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS
 - 11.1. Costos de reposición.
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvini)

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 12.1. Soporte de los valores de cultivos y/o especies
 - 12.2. Valores de cultivos y/o especies

13. CONSIDERACIONES GENERALES

14. RESULTADO DE AVALÚO

15. FOTOGRAFÍAS.

16. INFORMACIÓN ANEXA.
 - 16.1. Cálculo de Indemnización por Daño Emergente y Lucro Cesante.
 - 16.2. Cuadro Resumen Daño Emergente y Lucro Cesante.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

4

NIT. 900.116.233-7

4

1. INFORMACIÓN GENERAL.

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

1.2. Tipo de inmueble: Lote.

1.3. Tipo de avalúo: Rural Comercial Corporativo.

1.4. Marco Jurídico:

- Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones).
- Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones).
- Ley 1682 de 2013 (Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias).
- Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones).
- Decreto 1420 de 1998 (Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos).
- Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística).
- Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013).
- Resolución IGAC 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).
- Resolución IGAC 898 de 2014 (Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net 5

NIT. 900.116.233-7

10

- Resolución IGAC 1044 de 2014 (Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija, normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
- Resolución IGAC 316 de 2015 (Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013)
- Y demás reglamentación concordante.

1.5. Departamento: Cundinamarca.

1.6. Municipio: Silvania.

1.7. Vereda o Corregimiento: Azafranal.

1.8. Dirección del predio: El Retorno.

1.9. Abscisado de área requerida:

| | |
|--------------------|----------------|
| Abscisa Inicial: | K 006+596,84Km |
| Abscisa Final: | K 006+629,33Km |
| Margen: | Izquierda. |
| Longitud efectiva: | 32,49 |

1.10. Uso actual del inmueble: Lote.

1.11. Uso por norma: Subzona de desarrollo (D.U.4).



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

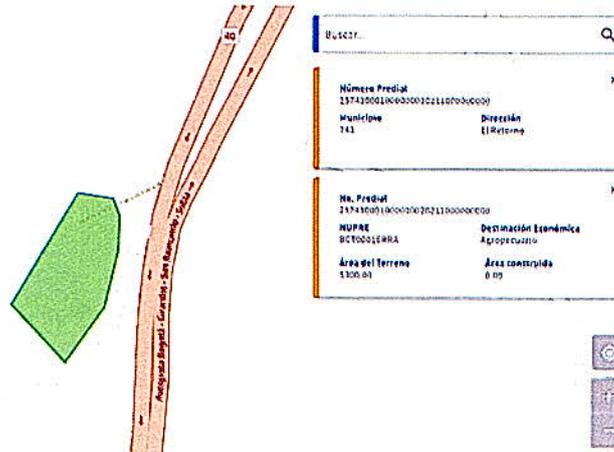
www.avales.net 6

NIT. 900.116.233-7

φ

1.12. Información Catastral:

Departamento: 25 – CUNDINAMARCA
Municipio: 743 - Silvania
Código Predial Nuevo: 257430001000000020211000000000
Código Predial Anterior: 25743000100020211000
Matrícula: 157-9960
Destino Económico: Agropecuario
Dirección: El Retorno
Área de Terreno: 0 Ha, 5300 m2
Área Construida: 0,00 m2
Avalúo Catastral (Vigencia 2021): \$15,984,570,00



Fuente: Geoportal ACC – Mapa de Agencia Catastral de Cundinamarca 2.022, Certificado Catastral emitido por la Agencia Catastral de Cundinamarca con fecha 01/09/2.021.

1.13. Fecha de la visita al predio: 03 de febrero de 2022.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 23 de febrero de 2022.



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

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

www.lonjacobianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

9

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado de Tradición y Libertad:

- N° 157-9960, Expedido por la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá, con fecha 03 de diciembre de 2021.

B. Escritura Pública:

- N° 5558 con fecha 28 de agosto de 1997 de la Notaria Primera de Bogotá.
- N° 5223 con fecha 18 de octubre de 2012 de la Notaria Primera de Bogotá.

C. Certificado Catastral:

- N° f4a57031-d456-47cd-bc65-cc22cc103cf5 para el Predio El Retorno, expedido por el La Agencia Catastral de Cundinamarca con fecha 01 de septiembre de 2021.

D. Certificado de Norma de Uso del Suelo:

- Certificado uso de suelos del predio El Retorno firmado por Narley Javier Santana Guerra jefe de planeación de Silvania (Cundinamarca). Con fecha 09 de agosto de 2017.

E. Estudio de Títulos:

- Estudio de Títulos para el predio El Retorno con fecha 30 de diciembre de 2021 firmado por la abogada Julieth Paola Obregón Hernández con número de tarjeta profesional 258300 del CSJ.

F. Ficha Predial:

- TCBG-6-398

G. Planos Topográficos y/o Arquitectónicos:

- PP-TCBG-6-398.dwg

H. Otros Documentos:

- Registro Fotográfico de apoyo RF-TCBG-6-398.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

8

NIT. 900.116.233-7

9

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Jose Alexander Buritica Quintero y otros.

3.2. Título de adquisición:

- Adjudicación mediante compraventa, mediante Escritura Pública 2783 del 07 de junio de 2012 de la Notaría primera de Bogotá.
- Adjudicación mediante compraventa, mediante Escritura Pública 5558 del 28 de agosto de 1997 de la Notaría primera de Bogotá.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- N° 157-9960 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá Con fecha 03 de diciembre de 2021.

3.4. Observaciones jurídicas:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria número 157-9960 emitido por la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá que reposa en el expediente, y los títulos de adquisición analizados, se determinó que el predio objeto de estudio recae las siguientes limitaciones al dominio:

| ANOT. | LIMITACION AL | DE | A |
|-------|--|---|----------------------------------|
| 007 | <u>SERVIDUMBRE.</u> Protocolizada mediante Escritura pública No. 3044 del 11 de octubre de 1982 de la Notaría Quinta (5) de Cali. | MARIA ALICIA ORJUELA | |
| 020 | <u>OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL.</u> Oficio No. 186 del 11 de junio de 2013, Concesión Autopista Bogotá - Girardot de Bogotá D.C. | AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI | JOSE ALEXANDER BURITICA QUINTERO |
| 021 | <u>OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL.</u> Oficio No. 6-398 del 05 de noviembre de 2020, Agencia Nacional de Infraestructura - ANI. | AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI | MARIA JESUS ABADIA VICTORIA |



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

9

NIT. 900.116.233-7

6

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | JOSE ALEXANDER BURITICA QUINTERO HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS |
|--|--|--|---|

Fuente: Certificado de tradición y libertad N° 157-9960, Expedido por la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá, con fecha 3 de diciembre de 2021 y Estudio de Títulos para el predio El Retorno con fecha 30 de diciembre de 2021 firmado por la abogada Julieth Paola Obregón Hernández con número de tarjeta profesional 258300 del CSJ.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net 10

NIT. 900.116.233-7

6

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



| | | | |
|-------------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| Nomenclatura del Predio | El Retorno | Nombre De Vereda | Azafranal |
| Municipio | Silvania | Departamento | Cundinamarca |

El municipio de Silvania se encuentra localizado en el Departamento de Cundinamarca, está ubicado aproximadamente a 44 kilómetros al suroccidente de la Capital de Colombia. Por la Vía Nacional 40.

La vereda Azafranal se ubica al Norte del casco urbano del Municipio de Silvania, se caracteriza por ser zona agrícola con actividades suburbanas sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot, presenta topografías planas a quebradas, cuentan con acceso a servicios públicos de energía eléctrica y acueductos veredales.

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

4.1. Delimitación del sector:

La vereda Azafranal limita al norte con la vereda Subia Central, al sur con la vereda Yayatá, al oriente con la vereda San Luis Alto y al occidente con la vereda Glasgow y Argelia del municipio de Viotá.

Fuente: Mapa político Municipio del municipio de Silvania, [http://cundinet.cundinamarca.gov.co:8080/Aplicaciones/Gobernacion/MapasPla.nsf/0/7B8F729E111FDA3605257CAD0072B5D3/\\$FILE/MAPA%20VEREDAL%20FINAL%20AGOSTO%2022%202013.pdf](http://cundinet.cundinamarca.gov.co:8080/Aplicaciones/Gobernacion/MapasPla.nsf/0/7B8F729E111FDA3605257CAD0072B5D3/$FILE/MAPA%20VEREDAL%20FINAL%20AGOSTO%2022%202013.pdf).



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net 11

NIT. 900.116.233-7

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

Fuente: Información obtenida en campo.

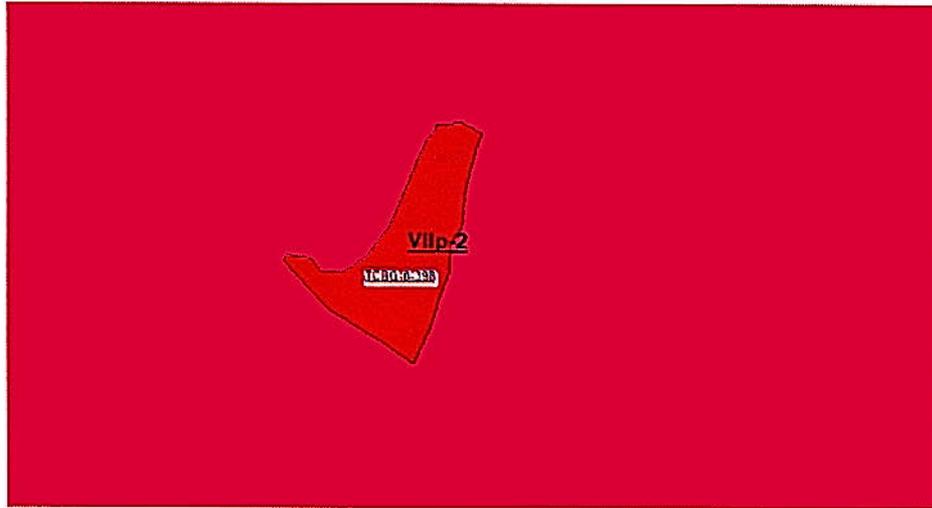
4.3. Topografía: Presenta una Topografía Ondulada con pendientes entre 8% - 25%.

4.4. Características Climáticas:

| Ítem | Descripción |
|--------------------------------|------------------------|
| Temperatura: | 21 °C (Promedio) |
| Precipitación: | 1.000 a 1.500 mm/Anual |
| Altura sobre el nivel del mar: | 1.470 msnm (Promedio) |

Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html> y <http://www.silvania-cundinamarca.gov.co/>

4.5. Condiciones Agrológicas:



Fuente: Geoportal –IGAC Agrologia.

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

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net 12

NIT. 900.116.233-7

4

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6. Servicios públicos: El sector cuenta con acueducto veredal y energía eléctrica prestadas por las diferentes empresas públicas del municipio de Silvania.

4.7. Servicios comunales: Dada su cercanía al casco urbano del municipio, este abastece los servicios comunales de la zona, los cuales son: El Hospital Ismael Silva, el Parque Principal Silvania, Iglesia Pentecostal Unida de Colombia, Bomberos Silvania, Jardín Infantil Las Villas, Parroquia María Auxiliadora, Biblioteca Pública Municipal de Silvania, entre otros.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net 13

NIT. 900.116.233-7

4.8. Vías de acceso y transporte:

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

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net 14

NIT. 900.116.233-7

10



**JUNTOS
 POR SILVANIA**
PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código:
 CAMS-OPM-001

Versión: 1

Página: 1 de 1

| F.H DU 4 | |
|----------|----------------------------------|
| 687 | 257430001000000010905000000000 - |
| 688 | 257430001000000011978000000000 - |

547
 567

| F.H. R. 29 | |
|------------|----------------------------------|
| 201 | 257430001000000040115000000000 - |
| 253 | 257430001000000020723000000000 - |
| 254 | 257430001000000020211000000000 - |
| 255 | 257430001000000020419000000000 - |
| 332 | 257430001000000020885000000000 - |
| 347 | 257430001000000040117000000000 - |
| 355 | 257430001000000040445000000000 - |
| 363 | 257430001000000040123000000000 - |
| 395 | 257430001000000040203000000000 - |
| 406 | 257430001000000030152000000000 - |
| 410 | 257430001000000040376000000000 - |
| 411 | 257430001000000040357000000000 - |
| 430 | 257430001000000040891000000000 - |
| 431 | 257430001000000040285000000000 - |
| 587 | 257430000000100040892000000000 - |
| 664 | 257430001000000040604000000000 - |
| 665 | 257430001000000040846000000000 - |
| 666 | 257430001000000040873000000000 - |
| 667 | 257430001000000040906000000000 - |
| 668 | 257430001000000040907000000000 - |
| 669 | 257430001000000040905000000000 - |

287
 107
 392
 422
 415
 239
 494
 254
 275
 313
 260
 261
 297
 296
 280
 286
 211
 242
 240

[Firma manuscrita]
ING. NARLEY JAVIER SANTANA GUERRA
 Jefe de Planeación

SEITAM DOCUMENTAL
 Original: Desvirtuado
 Digital: Nicolás Andrés Baezquez R. - Apoyo Planificador
 Revisó y Aprobó: ING. NARLEY JAVIER SANTANA - Jefe de Planeación
 Copia: Archivo

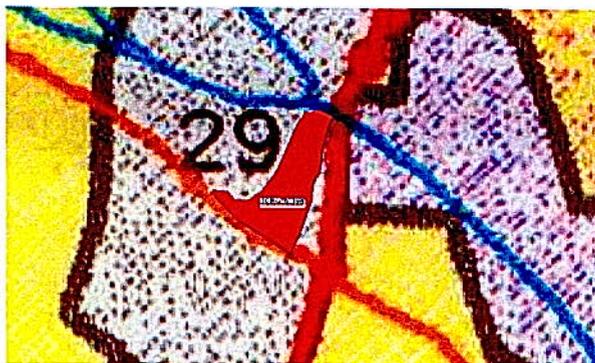
Alcaldía Municipal de Silvania, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 6-04 Parque Principal,
 Teléfono: +57 (1) 8534343, Email: planeacion@unipm@silvania.cundinamarca.gov.co
 Web: www.silvania.cundinamarca.gov.co



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net 16
 NIT. 900.116.233-7

6

Sin embargo, teniendo en cuenta el numeral 3 del artículo 6° de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el artículo 14 del Decreto 1420 de 1.998, "(...) En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente. (...)". Por lo tanto, revisado el plano de usos del suelo rural del municipio de Sylvania, suministrado por la secretaria de planeación del municipio con el nombre "Zonificación y reglamentación de suelos de desarrollo agrícola y suelos de protección suelo" que hace parte del Decreto 022 del 31 de diciembre de 2000 por el cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Sylvania, el predio presenta la siguiente norma de uso del suelo:



| | | |
|---------|----|----------|
| ZS y ZU | 29 | 938,9311 |
|---------|----|----------|

USO DEL SUELO: DESARROLLO AGRÍCOLA

USO DEL SUELO: SUBURBANO

ARTICULO 26: Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y en la ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos inter-regionales.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net 17

NIT. 900.116.233-7

6

PARÁGRAFO: Para las zonas urbanas contiguas al suelo urbano previamente al proceso de incorporación al suelo urbano, deberán contar con la infraestructura del espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requeridas para este tipo de suelo

ÁREA DE ACTIVIDAD: ARTICULO 77: SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.4): Son áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal en la zona, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden preferencialmente dentro del kilómetro adyacentes al perímetro urbano de las cabeceras municipales, y desarrollos urbanos de enclave rural.

| SUBURBANO SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.4) | | |
|--|----|---|
| Uso Principal | 29 | Cultivos agrícolas clase 1, corredor vial rural. |
| Uso Compatible | 29 | Pastos. |
| Uso Restringido | 29 | Bosques protectores, pecuarios, industriales rurales, suelos protectores vida silvestre y recreación rural. |
| Uso Prohibido | 29 | Minería y parcelación, y demás usos. |

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

1. ANCHO DE LA FRANJA: Doscientos (200) metros a partir del borde de la vía.
2. CALZADA: De desaceleración y parqueo.
3. AISLAMIENTO AMBIENTAL: quince (15) metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.
4. AREA MINIMA DE LOTE: Aquellos predios que se encuentre localizados dentro del corredor vial exigirá un área mínima de una hectárea.
5. INDICE DE OCUPACION MAXIMO: Para vivienda dispersa no podrá ser superior del treinta (30%) por ciento del área total de predio.
6. AREAS DE CESION: Las establecidas en el corredor vial incluidas las cazadas de desaceleración y ancho de la franja.

PARÁGRAFO 2: El uso del corredor solo podrá desarrollarse en la extensión establecida y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda, se refiere a una franja paralela a las vías de primero y segundo orden, los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial.



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

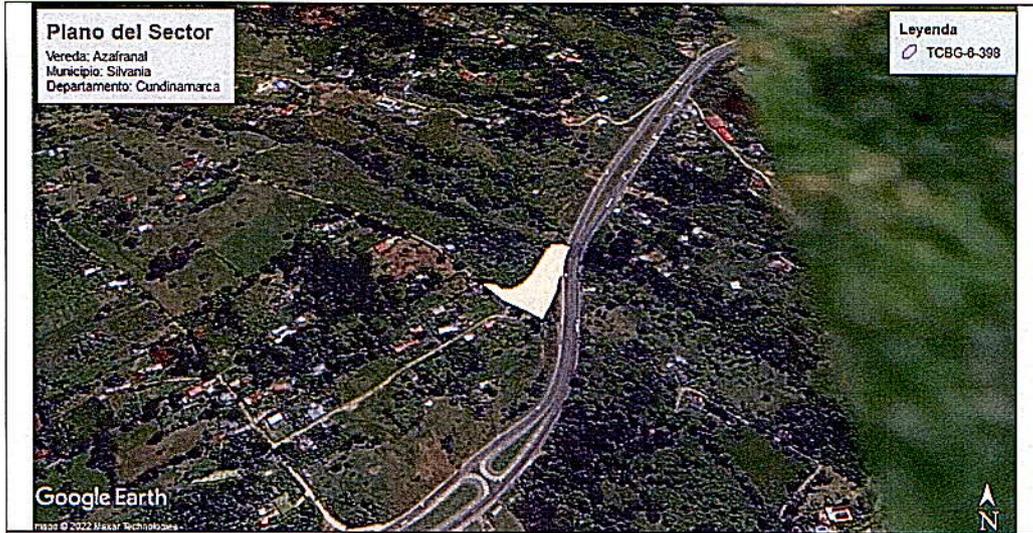
www.avales.net 18

NIT. 900.116.233-7

6

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



| | |
|-------------------------|---------------------|
| Nomenclatura del Predio | Nombre De Vereda |
| El Retorno | Azafranal |
| Municipio | Departamento |
| Silvania | Cundinamarca |

El predio se encuentra aproximadamente a 4.5 Kilómetros al Norte del casco urbano del municipio de Silvania.

6.2. Área del terreno:

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Área Total del terreno: | 10392,00 m ² |
| Área Requerida: | 603,10 m ² |
| Área Remanente: | 0,00 m ² |
| Área Sobrante: | 9788,90 m ² |
| Área Total Requerida: | 603,10 m ² |

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-398.

6.3. Linderos:

- Norte: En 44,86 m, con Jose Alexander Buritica Quintero y otros (Mj 1 - 5)
- Sur: En 46,25 m, con Camino Veredal (Mj 7-11)
- Oriente: En 33,37 m, con Jose Alexander Buritica Quintero y otros (Mj 5-7)
- Occidente: En 3,19 m, con Jose Alexander Buritica Quintero y otros (Mj 11-1)

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-398.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net 19

NIT. 900.116.233-7

4

6.4. Vías de acceso al predio:

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

6.5 Servicios Públicos:

- El predio cuenta con servicios públicos de energía eléctrica y acueducto veredal, prestado por las diferentes empresas de servicios presentes en el municipio.

6.6 Unidades Fisiográficas:

| UNIDAD FISIOGRAFICA | TOPOGRAFIA | USO ACTUAL | NORMA | TIPO DE ÁREA | ÁREA M ² |
|---------------------|------------|------------|--|--------------|---------------------|
| 1 | 8% - 25%. | Lote | Uso del Suelo Subzona de desarrollo (D.U.4). | Requerida | 603,10 |
| | | | | Remanente | 0.00 |
| ÁREA TOTAL | | | | | 603,10 |

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-398.

6.7 Áreas Construidas:

No presenta.

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-398.

6.8 Características Constructivas:

No presenta.

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-398.

6.9. Construcciones anexas:

No presenta.

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-398.

6.10. Cultivos, especies:

| Cultivo Y/O Especie | Cantidad | Und | Estado Fitosanitario. |
|---------------------|----------|----------------|-----------------------|
| Vegetación nativa | 603,10 | m ² | Bueno |
| Eucalipto | 6 | Un | Bueno |
| Pino | 3 | Un | Bueno |

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-398.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net 20

NIT. 900.116.233-7

6

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

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

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

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

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net 21

NIT. 900.116.233-7

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net 22

NIT. 900.116.233-7

4

8.2. Depuración Mercado:

| Oferta | Características | | | | Clasificación del Suav. | Forma Usos del Suav. | Datos | | | % de Hec. | Valor Depurado | Terreno | | | |
|--------|-----------------|--------------|----------------|-----------|-------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------|------------------------|-------------------|----------------------|
| | Latitud | Longitud | Vereda | Municipio | | | Teléfono | Nombre | Valor | | | Arca (Ha) | Arca (m ²) | Valor Ha | Valor m ² |
| 1 | 4°275.24'N | 74°2721.55'O | Quebrada Honda | Sirvana | Rural | Zona Suburbana (ZUS) | 310-5664061 300-3706562 | Miguel Angel Quintero | \$ 105 000 000.00 | 10% | \$ 94 500 000.00 | 0.15 | 1500 | \$ 630 000 000.00 | \$ 63 000.00 |
| 2 | 4°25'5.26'N | 74°2721.50'O | Quebrada Honda | Sirvana | Rural | Zona Suburbana (ZUS) | 310-5664061 300-3706562 | Miguel Angel Quintero | \$ 105 000 000.00 | 10% | \$ 94 500 000.00 | 0.15 | 1500 | \$ 630 000 000.00 | \$ 63 000.00 |
| 3 | 4°2831.82'N | 74°2728.71'O | Suba Central | Sirvana | Rural | Zona Suburbana (ZUS) | 313-2736576 | Milan Pachon | \$ 120 000 000.00 | 5% | \$ 114 000 000.00 | 0.18 | 1800 | \$ 633 333 333.33 | \$ 63 333.33 |
| 4 | 4°249.26'N | 74°2400.50'O | Azafrenal | Sirvana | Rural | Zona Suburbana (ZUS) | 3114529296 | Intecom Inmobiliaria SAS | \$ 120 000 000.00 | 3% | \$ 114 000 000.00 | 0.2 | 2000 | \$ 570 000 000.00 | \$ 57 000.00 |

| Construcción | | Anexos | | Valor Total | | Datos de la Oferta | | | |
|------------------|--------|------------------|--------|------------------|--------|--|--|--|---|
| Unidad de Medida | Medida | Unidad de Medida | Medida | Unidad de Medida | Medida | Descripción del Inmueble | | Fotografía | Fecha Internet |
| | \$ - | | \$ - | | \$ - | Venta de lotes de 1,500 m ² planos y ondulados entrada a la doble calzada Bogotá - Girardot cuentan con conexión de servicio público de Acueducto únicamente. Este lote es totalmente plano. | |  | Información Tomada En Campo |
| | \$ - | | \$ - | | \$ - | En venta lote de terreno con topografía plana y ondulada, el área del lote es de 1500 metros cuadrados aproximadamente con frente sobre la Vía Bogotá Girardot y disponibilidad de Servicios Públicos. | |  | Información Tomada En Campo |
| | \$ - | | \$ - | | \$ - | Venta de lote en la vereda Suba del municipio de Sirvana, topografía Ondulada, cuenta con acceso a servicios públicos, se encuentra en cercanías de la Doble Calzada Bogotá Girardot y actualmente se encuentra en pastos naturales. | |  | Información Tomada En Campo |
| | \$ - | | \$ - | | \$ - | Lote de terreno en Sirvana, azafrenal, cuenta con papetes al día, cerca a carretera principal, tiene acceso a servicios públicos. | |  | https://www.kiasas.com.co/m/mueble/114938 |

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

- No aplica.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

24

NIT. 900.116.233-7

4

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

| MUESTRAS | Valor Terreno |
|---------------------------------|----------------|
| 1 | \$ 630.000.000 |
| 2 | \$ 630.000.000 |
| 3 | \$ 633.333.333 |
| 4 | \$ 570.000.000 |
| PROMEDIO | \$ 615.833.333 |
| DESVIACIÓN ESTANDAR | 30.595.933 |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN | 4,97% |
| COEFICIENTE DE ASIMETRÍA | -1,983998172 |
| LÍMITE SUPERIOR | \$ 646.429.266 |
| LÍMITE INFERIOR | \$ 585.237.400 |
| VALOR ADOPTADO Ha | \$ 585.237.400 |
| VALOR ADOPTADO m2 | \$ 58.524 |

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Unidad Fisiográfica 1:

Oferta 1: Venta de lotes de 1,500 m2 planos y ondulados entrada a la doble calzada Bogotá - Girardot cuentan con conexión de servicio público de Acueducto únicamente. Este lote es totalmente plano.

Oferta 2: En venta lote de terreno con topografía plana y ondulada, el área del lote es de 1500 metros cuadrados aproximadamente con frente sobre la Vía Bogotá Girardot y disponibilidad de Servicios Públicos.

Oferta 3: Venta de Lote en la vereda Subia del municipio de Silvania, topografía Ondulada, cuenta con acceso a servicio públicos, se encuentra en cercanías de la Doble Calzada Bogotá Girardot y actualmente se encuentra en pastos naturales.

Oferta 4: Lote de terreno en Silvania, azafranal, cuenta con papeles al día, cerca a carretera principal, tiene acceso a servicios públicos.

10.3. Ejercicios residuales.

- No aplica

10.4. Servidumbres.

- No aplica

10.5. Zonas de Protección (rondas de río, rondas de nacaderos).

- No aplica



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net 25

NIT. 900.116.233-7

6

10.6. Otros Ejercicios y aplicaciones

- No aplica

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.
11.1. Costos de reposición:

No aplica.

11.2. Depreciación (fitto y corvini):

No aplica.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.
12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

| ESPECIE | M2 |
|-------------------|--------|
| VEGETACIÓN NATIVA | 492.00 |

| ESPECIE | DIAMETRO | | | |
|-----------|----------------|--------------|--------------|------------|
| | (0,10- 0,20 m) | (0,21-0,40m) | (0,41-0,60m) | (> 0,61 m) |
| EUCALIPTO | \$ 3 927 | \$ 31 417 | \$ 130 904 | \$ 342 096 |
| PINO | \$ 8 558 | \$ 68 460 | \$ 285 250 | \$ 745 455 |

12.2 Valores de cultivos y/o especies

| DESCRIPCION | CANT | UN | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|--------|----|----------------|----------------------|
| Vegetación nativa | 603.10 | m2 | \$ 492.00 | \$ 296 725.20 |
| Eucalipto | 6.00 | Un | \$ 31 417.00 | \$ 188 502.00 |
| Pino | 3.00 | Un | \$ 68 460.00 | \$ 205 380.00 |
| VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES | | | | \$ 690 607.20 |
| VALOR TOTAL ADOPTADO CULTIVOS Y ESPECIES | | | | \$ 690 607.00 |


 CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

26

NIT. 900.116.233-7



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta frente sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot.
- La topografía que presenta el terreno del predio oscila entre el 8% a 25%.
- La capacidad del suelo y su clase agrológica VII, pendiente ondulada.
- Para la determinación del valor por hectárea de terreno asignado al inmueble, se consideró la condición de uso actual, usos normativos y sus características físicas observadas en el momento de la visita.
- La información jurídica, de áreas y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial TCBG-6-398.
- El predio se encuentra distanciado del casco Urbano del municipio de Silvania a aproximadamente 4.5 Km.
- Los datos obtenidos para la elaboración de la investigación económica fueron obtenidos y verificados el día 03 de febrero de 2022.
- De conformidad con la escritura pública No. 3044 del 11-10-1982, notaria 5 de Cali, registrada en la anotación No. 007 del folio de matrícula inmobiliaria 157-9960, nombra una servidumbre, 2 plumas de agua de acueducto de la vereda del Azafranal. Con la identificación en campo, se establece que está no tiene parte dentro del área requerida del predio y no se ve afectada.
- Se adopta el límite inferior del procesamiento estadístico debido a que el predio objeto de estudio presenta un área considerablemente más grande que las ofertas analizadas en la investigación económica.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net 27

NIT. 900.116.233-7

14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Cundinamarca.
MUNICIPIO: Sivania.
VEREDA: Azufranal.
DIRECCIÓN: El Retorno.
PROPIETARIO: Jose Alexander Buritica Quintero y otros

| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | UND | ÁREA AFECTADA | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|-----------------------|----------------|---------------|----------------|-------------------------|
| TERRENO | | | | | |
| Unidad Fisiográfica 1 | Área Requerida | m ² | 603,10 | \$ 58.524,00 | \$ 35.295.824,40 |
| Total Terreno | | | | | \$ 35.295.824,00 |
| CONSTRUCCIONES | | | | | |
| No posee construcciones | | | | | \$ - |
| Total Construcciones | | | | | \$ - |
| ANEXOS | | | | | |
| No posee construcciones anexas | | | | | \$ - |
| Total Anexos | | | | | \$ - |
| CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES | | | | | |
| Elementos Permanentes | Elementos permanentes | | Valor Global | \$ | 690.607,00 |
| Total Cultivos y/o Elementos Permanentes | | | | | \$ 690.607,00 |
| TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA | | | | | \$ 35.986.431,00 |

Son: Treinta Y Cinco Millones Novecientos Ochenta Y Seis Mil Cuatrocientos Treinta Y Un Pesos M.L.

Luis F. Sahabria Vanegas

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana N° 038



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net 28

NIT. 900.116.233-7

15. FOTOGRAFÍAS



Vista del predio



Vista Del Sector y del Predio



Elementos Permanentes



Elementos Permanentes



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net 29

NIT. 900.116.233-7

Handwritten signature or mark.

16. Información Anexa.

16.1 Calculo de Indemnización por Daño Emergente y Lucro Cesante.

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

16.2 Cuadro Resumen Daño Emergente y Lucro Cesante.

| DAÑO EMERGENTE | | |
|--|------------------|---------------|
| ITEM | MONTO COMPENSADO | OBSERVACIONES |
| 1. Notariado y Registro | \$ 0,00 | NINGUNA |
| 2. Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles | \$ 0,00 | NINGUNA |
| 3. Desconexión de servicios públicos | \$ 0,00 | NINGUNA |
| 5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional | \$ 0,00 | NINGUNA |
| 6. Impuesto Predial | \$ 0,00 | NINGUNA |
| 8. Adecuación de áreas remanentes | \$ 0,00 | NINGUNA |
| 9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos | \$ 0,00 | NINGUNA |
| LUCRO CESANTE | | |
| ITEM | MONTO COMPENSADO | OBSERVACIONES |
| 1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición | \$ 0,00 | NINGUNA |
| 2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas | \$ 0,00 | NINGUNA |



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

30

NIT. 900.116.233-7

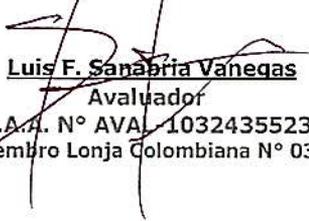
ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUÓ COMERCIAL RURAL
TCBG-6-398

En la ciudad de Bogotá, D.C. A los veintitrés (23) días del mes de febrero de 2.022, se reunieron en las oficinas de la **Unión Temporal Lonja Colombia de la Propiedad Raíz Tercer Carril Bogotá Girardot**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por el **Consorcio Ruta 40**, del predio denominado **El Retorno** en el Municipio de Silvania (Cundinamarca), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas.

| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | UND | ÁREA AFECTADA | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|---|-----------------------|----------------|---------------|----------------|-------------------------|
| TERRENO | | | | | |
| Unidad Fisiográfica 1 | Área Requerida | m ² | 603,10 | \$ 58.524,00 | \$ 35.295.824,40 |
| Total Terreno | | | | | \$ 35.295.824,00 |
| CONSTRUCCIONES | | | | | |
| No posee construcciones | | | | | \$ - |
| Total Construcciones | | | | | \$ - |
| ANEXOS | | | | | |
| No posee construcciones anexas | | | | | \$ - |
| Total Anexos | | | | | \$ - |
| CÚLTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES | | | | | |
| Elementos Permanentes | Elementos permanentes | | | Valor Global | \$ 690.607,00 |
| Total Cultivos y/o Elementos Permanentes | | | | | \$ 690.607,00 |
| TOTAL AVALUÓ DE LA FRANJA AFECTADA | | | | | \$ 35.986.431,00 |

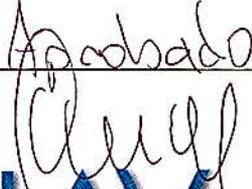
El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Treinta Y Cinco Millones Novecientos Ochenta Y Seis Mil Cuatrocientos Treinta Y Un Pesos M.L.**
Se firma en Bogotá D.C. a los veintitrés (23) días del mes de febrero de 2.022.


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


Luis F. Sanabria Vanegas
Avaluador
R.A.A. N° AVAL-1032435523
Miembro Lonja Colombiana N° 038


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


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


Aprobado



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net 31

NIT. 900.116.233-7

