



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000014761

Bogotá D.C., 27 ABR 2023

Señores:

PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS (C.C No Sin identificar)

Falsos Tradentes:

TERESA DE JESÚS VELANDÍA DE GONZÁLEZ (C.C N°20.079.098)

BERNARDINO SÁNCHEZ (C.C N°80.020)

Predio denominado LA FORTUNA

Vereda Azafranal

Municipio de Fusagasugá

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 Aclaración de la Oferta Formal de Compra No. 202350000000411 del 08 de marzo de 2023. Predio TCBG-6-394.

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 08 de marzo de 2023 expidió la Aclaración de la Oferta Formal de Compra No. 202350000000411 por medio

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

3900013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000014761

de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado LA FORTUNA, Vereda Azafranal, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-743-00-01-00-00-0002-0357-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-2689 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá ubicados en las siguientes abscisas inicial: K006+465,09 D – Abscisas Final: K006+483,65 D; cuya titular del derecho real de dominio es el señor PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS C.C. Sin Identificación y a los Falsos Tradentes, los señores TERESA DE JESÚS VELANDÍA DE GONZÁLEZ identificada con cedula de ciudadanía No. 20.079.098 y BERNARDINO SÁNCHEZ identificado con cedula de ciudadanía No. 80.020.

Que se envió la citación con radicado No. 202350000000421 de fecha 08 de marzo de 2023, por medio de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72, el día 08 de marzo 2023 con guía No. RA415265481CO, así mismo se publicó el oficio, en las páginas Web de la Concesión Vía 40 Express y de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI, con fecha de fijación 10 de abril de 2023 y desfijado el 14 de abril de 2023, con el fin de notificar al señor PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS C.C. Sin Identificación y a los Falsos Tradentes, los señores TERESA DE JESÚS VELANDÍA DE GONZÁLEZ identificada con cedula de ciudadanía No. 20.079.098 y BERNARDINO SÁNCHEZ identificado con cedula de ciudadanía No. 80.020.

En dicho oficio 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 al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procede a realizar la notificación por aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino conforme al artículo 69 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

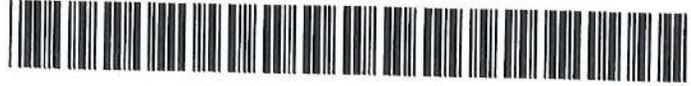
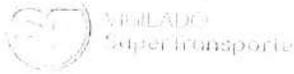
En consecuencia, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra en la cartelera y pagina Web del concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

Contra la indicada oferta de compra no procede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el día siguiente de la entrega de este aviso en el lugar de destino

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTA1 Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)

3905013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000014761

de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

Atentamente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE
Representante Legal Suplente
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000000411

Bogotá D.C., **08 MAR 2023**

Señores:

PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS (C.C No Sin identificar)

Falsos Tradentes:

TERESA DE JESÚS VELANDÍA DE GONZÁLEZ (C.C N°20.079.098)

BERNARDINO SÁNCHEZ (C.C N°80.020)

Predio denominado LA FORTUNA

Vereda Azafranal

Municipio de Fusagasugá

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. 202050000031751** de fecha 17 de diciembre de 2020 y se dispone la adquisición de una franja de terreno sus construcciones anexas, cultivos y especies, ubicados en las siguientes abscisas inicial: **K006+465,09 D** - Abscisas Final: **K006+483,65 D**; localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado LA FORTUNA, Vereda Azafranal, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0002-0357-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-2689** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-394**.

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

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. 20235000000411

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.

De manera que, el día 09 de febrero de 2021 se notificó por aviso a Herederos e Indeterminados del señor Protacio Escobar Villalobos y falsos Tradentes: Teresa de Jesús Velandia de González, Bernardino Sánchez Viracacha, la Oferta formal de compra **No. 202050000031751** de fecha 17 de diciembre de 2020, emitida por el Concesionario, registrada en la anotación No.012 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No.157-2689 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; No obstante, se hizo necesario realizar una revisión y ajuste en las construcciones anexas del avalúo comercial, así las cosas, el Concesionario determinó la necesidad de emitir la presente aclaración a la Oferta Formal de Compra a la titular del derecho real de dominio.

Así las cosas, mediante el presente, el Concesionario se permite aclarar la Oferta Formal de Compra No. **202050000031751** de fecha 17 de diciembre de 2020, en los siguientes términos:

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-6-394, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LA FORTUNA, Vereda Azafranal, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **TRESCIENTOS VEINTIDÓS COMA DIECIOCHO METROS CUADRADOS (322,18M²)**.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA COLOMBIANA DE LA RAÍZ PROPIEDAD** de fecha 19 de agosto de 2022, por la suma de **DIECISÉIS MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$16.712.755,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcción anexa, cultivos y especies, así:

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

3966013
www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000000411

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	322,18	\$ 48.322,00	\$ 15.568.382,00
Total Terreno					\$ 15.568.382,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ -
ANEXOS					
M1: Cerca		m	11,12	\$ 14.900,00	\$ 165.688,00
Total Anexos					\$ 165.688,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes				Valor Global	\$ 978.685,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 978.685,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 16.712.755,00

Nos permitimos informarles que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual los propietarios tendrán un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca,

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

3905013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000000411

comunicarse a los correos electrónicos 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 10º de la Ley 1882 de 2018, indica que

será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que los propietarios o poseedores del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

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

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntario

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

 3975013
www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 202350000000411

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 existe una medida cautelar, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-2689 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Medida cautelar: consistente en OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL, a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI, mediante el Oficio 771 del 09 de febrero de 2021, acto debidamente registrado en la anotación No. 012.

Adicionalmente, se hace la salvedad en cuanto al propietario, señor PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS, de quién no se ha podido inferir el documento que acredite su identidad, tal como consta en los siguientes Links:

https://aplicaciones.adres.gov.co/bdua_internet/Pages/RespuestaConsulta.aspx?tokenId=EZPSpGAWbM2LpNJD0jWkOA==

<https://defunciones.registraduria.gov.co/>

"Si bien es cierto que, el artículo 1 de la Ley 39 de 1961, expresa en su tenor literal, que : "los mayores de 18 años sólo podrán identificarse con la cédula de ciudadanía laminada", también es cierto que la norma en comento ha sido modificada por otras normas posteriores, en cuanto a que, ya no es el único documento que sirve para identificar a los ciudadanos en todos sus actos, como lo preceptúa la citada ley ; pues tenemos que el artículo 24 del Decreto - Ley 960 de 1970, expresa que : "... la identificación de los comparecientes se hará con los documentos legales pertinentes dejando testimonio de cuales son estos, sin embargo, en caso de urgencia, a falta de documento especial de identificación podrá el notario identificarlos con otros documentos auténticos o mediante fe de los conocimientos de parte suya".

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

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

3905013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000000411

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-6-394, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA COLOMBIANA DE LA RAÍZ PROPIEDAD** de fecha **19 de agosto de 2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE
Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE]

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

3905013


www.via40express.com



VIA 4000 EXPRESS

ANI Agencia Nacional de Infraestructura



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000000421

Bogotá D.C., 08 MAR 2023

Señores:

PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS (C.C No Sin identificar)

Falsos Tradentes:

TERESA DE JESÚS VELANDÍA DE GONZÁLEZ (C.C N°20.079.098)

BERNARDINO SÁNCHEZ (C.C N°80.020)

Predio denominado LA FORTUNA

Vereda Azafranal

Municipio de Fusagasugá

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 Aclaración de la Oferta Formal de Compra No. 202350000000411. Predio TCBG-6-394.

Respetados señores:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, les solicitamos presentarse personalmente, o por medio de apoderado, en las Oficinas ubicadas en la carrera 27 No 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 notificarles personalmente el contenido de la Aclaración de la Oferta Formal de Compra No. 202350000000411, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio denominado LA FORTUNA, Vereda Azafranal, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0002-0357-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-2689** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-394**.

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 303 Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1)

www.via4000express.com



VIGILADO
SuperTransporte

VIA40
EXPRESS

ANI

Agencia Nacional de
Infraestructura



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000000421

Para la presentación a la diligencia de notificación personal, se les 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.

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

Cordialmente,

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 CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASIA Oficina 300 Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)

www.via40express.com



Trazabilidad Web

Nº Guía

Buscar

Para visualizar la guía de versión 1, sigue los [pasos](#) de ayuda para habilitarlas

1 of 1 | Fichero

Guía No. RA415265481CO

Fecha de Envío: 08/03/2023 15:11:32

Tipo de Servicio: CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Cantidad: 1 Peso: 200.00 Valor: 8400.00 Orden de servicio: 233018920

Datos del Remilente:

Nombre: RUTA 40 CONSORCIO VIAL Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDI NAMARCA Departamento: CUNDINAMA RCA
Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA Teléfono:

Datos del Destinatario:

Nombre: SR PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS Y OTROS Ciudad: SILVANIA_CUNDINAMA RCA Departamento: CUNDINAMA RCA
Dirección: PREDIO LA FORTUNA VRDA AZAFRANAL P R 84 + 100 GDOT BTA Teléfono:

Carta asociada: Código envío paquete: Quien Recibe: Envío Ida/Regreso Asociado:

Fecha	Evento	Estado	Observaciones
08/03/2023 03:11 PM	PO.FUSAGASUGA	Admitido	
21/03/2023 10:50 AM	PO.FUSAGASUGA	No reclamado-dev. a remitente	

REMITE:

CONSORCIO RUTA 40

DIRECCIÓN CARRERA 27 # 21-36

FUSAGASUGÁ - CUNDINAMARCA

Teléfono: 3228091463 - 3148145329

DESTINATARIOS:

Jefe vacío

Señores:

PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS (C.C No Sin identificar)

Falsos Tradentes:

TERESA DE JESÚS VELANDÍA DE GONZÁLEZ (C.C N°20.079.098)

BERNARDINO SÁNCHEZ (C.C N°80.020)

Predio denominado LA FORTUNA

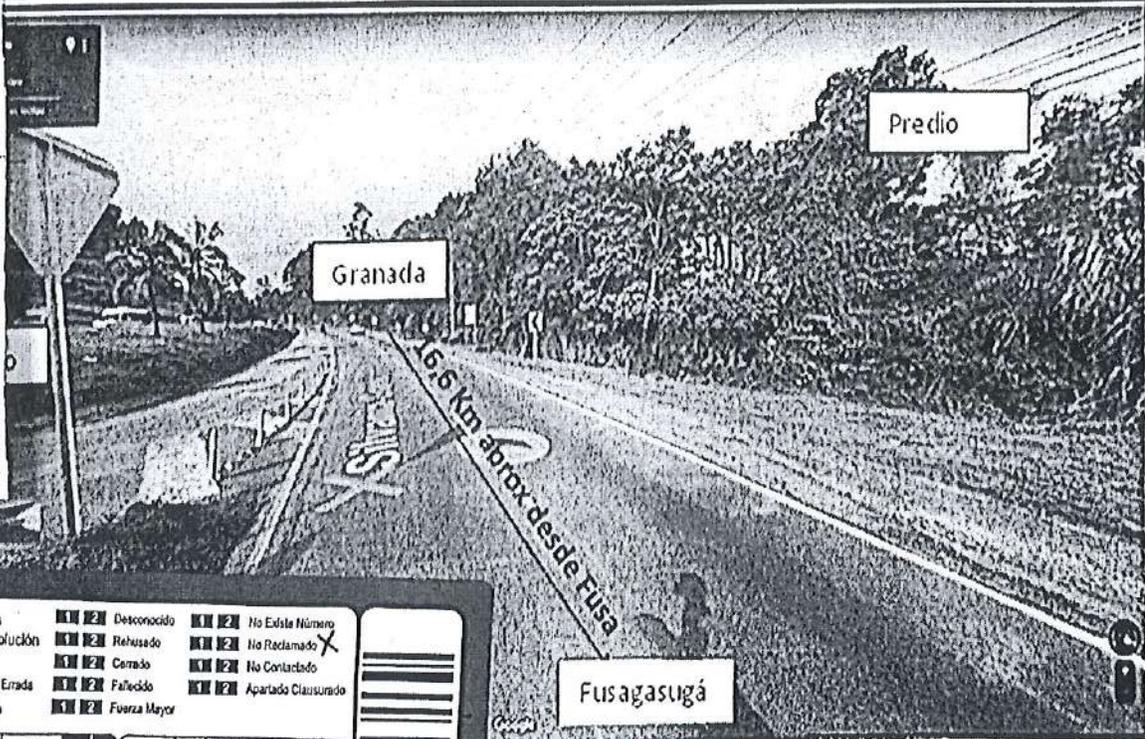
Vereda Azafranal

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca.

Ubicación PR: PR: PR84+0100 sentido Girardot - Bogotá, Calzada derecha, aproximadamente 10 metros delante del retorno y antes del acceso veredal costado derecho. **6-394.**

Vertical text on the left side of the image, possibly a stamp or administrative note, partially obscured and difficult to read.



472	Motivos de Devolución	<input type="checkbox"/> Desconocido	<input type="checkbox"/> No Existe Número
		<input type="checkbox"/> Refusado	<input checked="" type="checkbox"/> No Reclamado
		<input type="checkbox"/> Cerrado	<input type="checkbox"/> No Contactado
	<input type="checkbox"/> Dirección Errada	<input type="checkbox"/> Fallecido	<input type="checkbox"/> Apartado Clausurado
	<input type="checkbox"/> No Reside	<input type="checkbox"/> Fuerza Mayor	

Fecha 1: DIA MES AÑO R D	Fecha 2: DIA MES AÑO R D
Nombre del distribuidor:	Nombre del distribuidor:
C.C.:	C.C. <i>Fanny</i>
Centro de Distribución:	Centro de Distribución <i>23/03/23</i>
Observaciones:	Observaciones:

CONSTANCIA DE PUBLICACIÓN DEL OFICIO DE CITACIÓN
No. 20235000000421 de fecha 08 de marzo de 2023, PARA LA
NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 20235000000411 de
fecha 08 de marzo de 2023, DEL PREDIO TCBG-6-394.

MAYRA ALEJANDRA TORRADO CASTILLO, actuando en calidad de Coordinadora Jurídico Predial del Consorcio Ruta 40 (Concesionario Vía 40 Express) dentro del proyecto cuyo alcance comprende los "ESTUDIOS, DISEÑOS, CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, GESTIÓN SOCIAL, PREDIAL Y AMBIENTAL DE LA AMPLIACIÓN DEL TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ- GIRARDOT", y conforme a lo establecido en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

HACE CONSTAR

Que el día 10 de abril de 2023, a las 07:00 AM se publicó el Oficio de Citación No. **20235000000421** de fecha 08 de marzo de 2023, para la Notificación de la Oferta Formal De Compra No. **20235000000411** de fecha 08 de marzo de 2023, en la cartelera de las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la dirección: carrera 27 N° 21-36 de la ciudad de Fusagasugá, en la página Web de la ANI y del Concesionario VIA 40 EXPRESS. La citación antes mencionada, permaneció publicada por el termino de 5 días hábiles y fue desfijada el día 14 de abril de 2023, a las 06:00 PM, con el fin de notificar a **PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS**-C.C No Sin identificar, y a los Falsos Tradentes, los señores **TERESA DE JESÚS VELANDÍA DE GONZÁLEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 20.079.098 y **BERNARDINO SÁNCHEZ** identificado con cedula de ciudadanía No. 80.020, propietario y falsos tradentes del predio **TCBG-6-394**.

En constancia se firma en el municipio de Fusagasugá, a los 17 días del mes de abril del año 2023.

Atentamente,

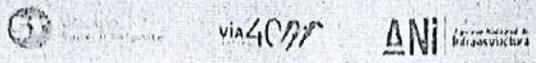

MAYRA ALEJANDRA TORRADO CASTILLO
Coordinador Jurídico Predial

Anexo(s): Anexo 1. Evidencia fotográfica publicación en cartelera
Anexo 2. Evidencia fotográfica publicación en página ANI
Anexo 3. Evidencia fotográfica publicación en página VÍA 40 EXPRESS

 Elaboró: (AJSV)
Revisó: (CS)
Aprobó: (MAT)

FIJACIÓN EN CARTELERA DEL OFICIO DE CITACIÓN
No. 20235000000421 de fecha 08 de marzo de 2023, PARA LA
NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 20235000000411 de
fecha 08 de marzo de 2023, DEL PREDIO TCBG-6-394.

FECHA FIJACIÓN 10/04/2023 / DESFIJACIÓN 14/04/2023.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000000421

Señores:
PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS (C.C No Sin identificar)
Falsos Testes:
TERESA DE JESÚS VELANDÍA DE GONZÁLEZ (C.C N° 20.079.098)
BERNARDINO SÁNCHEZ (C.C N° 80.020)
Predio denominado LA FORTUNA
Vereda Azufranal
Municipio de Fusagasugá
Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 10 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 Adjudicación de la Oferta Formal de Compra No. 20235000000411, Predio TCBG-6-394.

Respetados señores:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, les solicitamos presentarse personalmente, o por medio de apoderado, en las Oficinas ubicadas en la carrera 27 No 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 notificarles personalmente el contenido de la Adjudicación de la Oferta Formal de Compra No. 20235000000411, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio denominado LA FORTUNA, Vereda Azufranal, Municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, Identificado con la Cedula Catastral No. 25-743-00-01-00-00-0002-0357-0-00-00-0000, Matricula Inmobiliaria No. 157-2689 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. TCBG-6-394.

Carrera 13 No. 97-76, Edificio AP... Oficina de Fusagasugá, Colombia - Teléfono: (57) (1) ...
www...ress.com

Carrera 27 N° 21-36 Vía Panamericana, Fusagasugá-Cundinamarca.
Correo electrónico: correspondencia@consorcioruta40.com

PÁGINA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI
FECHA FIJACIÓN 10/04/2023 – DESFIJACIÓN 14/04/2023.

https://www.ani.gov.co/sites/default/files/citacion_14.pdf



Español (ES) 06 MAR 2023

Señores:
PASTALHO E SODRAN VILLALOBOS (C.C. No sin identificar)
 Falsos Viajeros
TERESA DE JESUS VCLANDIA DE GONZALEZ (C.C. N° 70.079.098)
BERNARDINO SANCHEZ (C.C. N° 90.020)
 Piedad Gomez Suarez y Asociados
 Suarez Asociados
 Municipio de Boyacá
 Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA: Consulta de Consulta de bajo el esquema de AFP No. 4 del 19 de octubre de 2016 "Asesoría de los Estados, Gestión, Supervisión, Control, Honorarios, Gestión Social, Preal y Ambiental en el Amparo por el camino - de la saluda Bogotá - Sae-020",

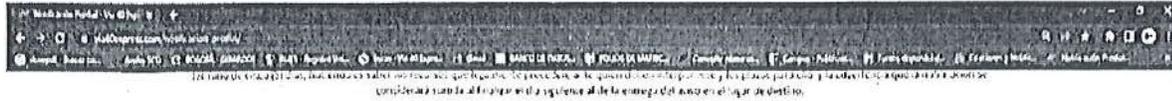
ASUNTO: Citación Convocatoria para Notificación de la Actuación de la Óvita Terminal de Calle No. 20235000000421, Preal TC80-1-394.

Resolución de: En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de las Disposiciones Admistrativas, los interesados presentarse personalmente, o por medio de apoderado, en las oficinas de la ANI en la Carrera 27 No. 21-36 Consorcio Vial Ruta 40, en la ciudad de Bogotá, de lunes a viernes, en horario de 7:30 am a 5:30 pm, con el fin de

Carrera 27 N° 21-36 Vía Panamericana, Fusagasugá-Cundinamarca.
 Correo electrónico: correspondencia@consorcioruta40.com

PUBLICACIÓN PÁGINA VIA40EXPRESS
FECHA FIJACIÓN 10/04/2023 / DESFIJACIÓN 14/04/2023.

<https://via40express.com/notificacion-predial/>



2023	ABRIL	Oficio de citación para notificación de la adjudicación de oferta formal de compra No. 2023000004311 del predio identificado con la ficha predial TCOB-3-142.
2023	ABRIL	Cita de publicación de la Resolución de Expropiación No. 202300001265 del 01 de febrero de 2023 del predio TCOB-3-1425.
2023	ABRIL	Cita de publicación de la Resolución de Expropiación No. 202300001415 del 06 de febrero de 2023 del predio TCOB-3-175.
2023	ABRIL	Aviso No. 030 de notificación de Sanción Administrativa del predio identificado con la ficha predial TCOB-3-216.
2023	ABRIL	Aviso No. 052 de notificación de Sanción Administrativa del predio identificado con la ficha predial TCOB-3-131.
2023	ABRIL	Oficio de citación para notificación de la adjudicación de oferta formal de compra No. 2023000004411 del predio identificado con la ficha predial TCOB-3-174.
2023	MARZO	Comunicación para notificar la Resolución de Expropiación No. 0027000021045 del 29 de octubre de 2022 del predio TCOB-3-252.
2023	MARZO	Notificación por aviso de la Resolución de Expropiación No. 2023000010985 del 19 de diciembre de 2022 del predio TCOB-4-417.
2023	MARZO	Notificación por aviso de la Resolución de Expropiación No. 2022000010055 del 30 de febrero (FEBRE) de 2022 del predio TCOB-4-156.

Carrera 27 N° 21-36 Vía Panamericana, Fusagasugá-Cundinamarca.
 Correo electrónico: correspondencia@consorcioruta40.com

**PUBLICACIÓN PÁGINA VIA40EXPRESS
FECHA FIJACIÓN 10/04/2023 – DESFIJACIÓN 14/04/2023.**

<https://via40express.com/wp-content/uploads/2023/01/citacio%CC%81n-TCBG-6-394.pdf>



Carrera 27 N° 21-36 Vía Panamericana, Fusagasugá-Cundinamarca.
Correo electrónico: correspondencia@consorcioruta40.com

PROYECTO DE CONCESIÓN: AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

CONTRATO No.: APP No 004 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.: TC9G-6-394

ABSC. INICIAL: K006+465.09

ABSC. FINAL: K006+493.65

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: PROTACIO ESCOBAR VILALOBOS Y OTROS

CEDULA: 416.781

DIRECCION / EMAIL: LA FORTUNA

DIRECCION DEL PREDIO: LA FORTUNA

RURAL: 8-25% Ondulada

LOTE: 8-25% Ondulada

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: 8-25% Ondulada

TOPOGRAFIA: 8-25% Ondulada

VEREDA/BARRIO:	AZAFRANAL
MUNICIPIO:	SILVANIA
DPTO:	CUNDINAMARCA
Predio requerido para:	TERCER CARRIL

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES	CANT	DENS	UN
Paso Blanco (D=0.10-0.20 m)	6		Un
Eucalipto (D=0.40-0.60 m)	1		Un
Ulapin (D=0.20-0.40 m)	6		Un
Cobertura pasto natural	322.18		m ²

FECHA DE ELABORACIÓN: 04/04/2012

Elaboró: ING. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
M.P.: 25222-327763 CND

Revisó y Aprobó: ING. NELSON RICARDO CARRERA TORRES
M.P.: 25222-327763 CND

AREA TOTAL TERRENO: 12552.32 m²

AREA REQUERIDA: 372.18 m²

AREA REMANENTE: 0.00 m²

AREA SOBRANTE: 12230.14 m²

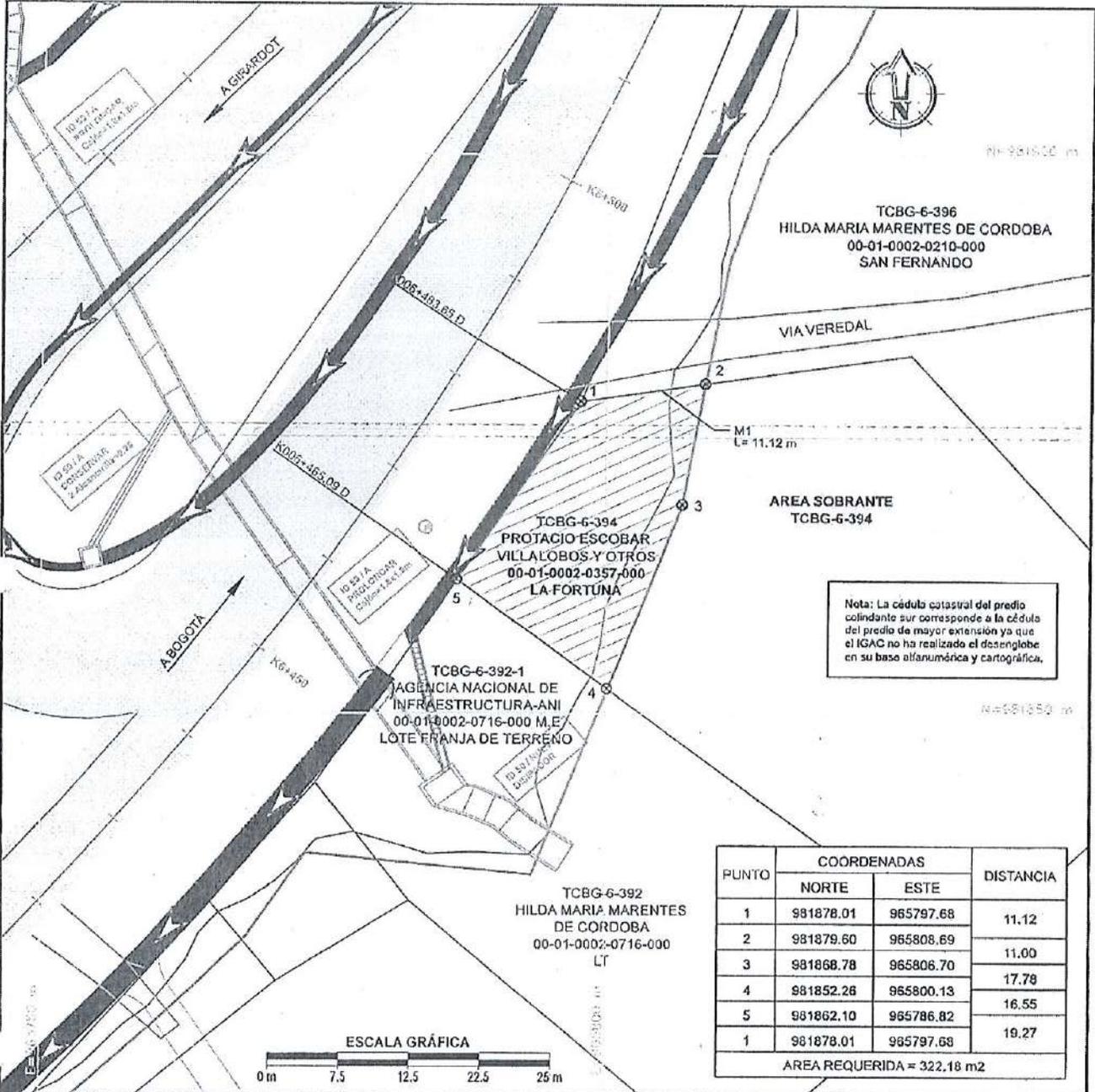
AREA TOTAL REQUERIDA: 372.18 m²

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID
1	M1: Cerca en postes de madera separados cada 2,30 m con 3 hilos de alambre de púas.	11,12	m

Observaciones:

- El área total del predio se toma de la escritura pública No. 725 del 3 de junio de 1947 de la notaría 1 de Fusagasugá, correspondiente a la compraventa de 1 finca pagada con 9613 versos cuadrados, que equivale a 12552,32 m² de acuerdo con la conversión de superficie del sistema métrico decimal, teniendo en cuenta que del predio se segrega un área de 1600 m² de acuerdo con la anotación N° 11 del FMI 157-2689, área que se adjudica por sentencia del 23 de agosto de 1992 del Juzgado Civil de Circuito de Fusagasugá a la señora Cleopatra Aguilar de Jaramillo, sin embargo, no se declara área restante del predio, por tanto, FMI de la elaboración de los mismos se adopta el área protocolizada en la escritura pública en mención.
- De acuerdo con el FMI 157-2689, existe una falsa tradición posterior a la escritura pública No. 725 del 3 de junio de 1947 de la notaría 1 de Fusagasugá, por la cual el señor Protacio Escobar Villalobos adquiere el inmueble. De igual manera se evidencia inscripción de falsos tradentes, que ostentan un título no finalizado de dominio, los señores: TERESA DE JESUS VELAZQUEZ DE GONZALEZ y ENRIQUE DIAZ PRIETO.
- La dirección se toma del certificado catastral y la vereda de la cartografía aneja al Acuerdo No. 22 del 31 de octubre de 2010 (POT del Municipio de Silvania).
- El total de área requerida corresponde a cobertura pasto natural.
- El primer número de contacto pertenece a la señora Hilda María Marentes de Córdoba y el segundo número de contacto al señor Luis Andrés Córdoba Marentes (hijo), quienes atienden la visita al predio, no obstante, el señor Protacio Escobar Villalobos es el titular inscrito en el FMI 157-2689.



Nota: La cédula catastral del predio colindante sur corresponde a la cédula del predio de mayor extensión ya que el IGAC no ha realizado el desenglobe en su base alfanumérica y cartográfica.

PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
1	981878.01	965797.68	11.12
2	981879.60	965808.69	11.00
3	981868.78	965806.70	17.78
4	981852.28	965800.13	16.55
5	981862.10	965786.82	19.27
1	981878.01	965797.68	19.27

AREA REQUERIDA = 322.18 m²



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: Ing. JUAN FORERO MARRUQUIN
 APROBÓ: Ing. NELSON RICARDO CARNIVAL TORRES

CONVENCIONES	
BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
LINEA DE COMPRA	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CHAFLAN DE LLENO	AREA 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
	SERMIDUMBRE

Logos of ANI (Agencia Nacional de Infraestructura), SEC (Secretaría de Economía y Comercio), INDIPLAN, VIA 400, and CONSORCIO VIAL.

ELABORO: Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
 DIBUJO: Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR

PROPIETARIO: PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS Y OTROS

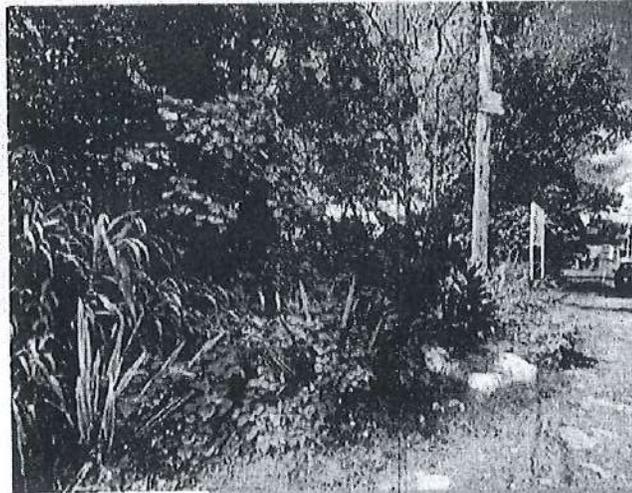
CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
322.18 m ²	12552.32 m ²	0.00 m ²	12230.14 m ²	0.00 m ²

FECHA ELAB.: 04/04/2022
 ESCALA: 1:500

UNIDAD FUNCIONAL: 6
 PLANO: 1 de 1

No. CATASTRAL: 2574300010000002035700000000
 FICHA GRAFICA No. TCBG-6-394

Handwritten signature/initials



Avalúo Comercial Corporativo
24 de Agosto de 2020
REVISIÓN (19 de Agosto de 2022)
Rural
Lote y Construcciones Anexas.
Ficha Predial TCBG-6-394

AGOSTO DE
2022

Consortio Ruta 40
Predio: La Fortuna
Vereda o Corregimiento: Azafranal
Municipio: Silvania
Departamento: Cundinamarca

Vn 26/oct/2022



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacobolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 1

CAPÍTULOS

1. INFORMACIÓN GENERAL	5
1.1. SOLICITANTE:	5
1.2. TIPO DE INMUEBLE:	5
1.3. TIPO DE AVALÚO:	5
1.4. MARCO JURÍDICO:	5
1.5. DEPARTAMENTO:	6
1.6. MUNICIPIO:	6
1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:	6
1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	6
1.9. ABCISADO DEL ÁREA REQUERIDA:	6
1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:	6
1.11. USO POR NORMA:	6
1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:	7
1.13. FECHA DE LA VISITA AL PREDIO:	7
1.14. FECHA DEL INFORME DE AVALÚO:	7
1.15. FECHA DE REVISIÓN DEL INFORME DE AVALÚO:	7
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	8
2.1. CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	8
2.2. ESCRITURA PÚBLICA:	8
2.3. CERTIFICADO CATASTRAL:	8
2.4. CERTIFICADO DE NORMA DE USOS DEL SUELO:	8
2.5. ESTUDIO DE TÍTULOS:	8
2.6. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:	8
2.7. FICHA PREDIAL:	8
2.8. PLANOS TOPOGRÁFICOS Y/O ARQUITECTÓNICOS:	8
2.9. OTROS:	8
3. INFORMACIÓN JURÍDICA	9
3.1. PROPIETARIO:	9
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	9



CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7 Página | 2

3.3. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA:	9
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:	9
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	10
4.1. MAPA LOCALIZACIÓN:	10
4.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:	11
4.3. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:	11
4.4. TOPOGRAFÍA:	11
4.5. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:	11
4.6. CONDICIONES AGROLÓGICAS:	12
4.7. SERVICIOS PÚBLICOS:	13
4.8. SERVICIOS COMUNALES:	13
4.9. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:	13
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	14
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO.....	19
6.1. UBICACIÓN:	19
6.2. ÁREA DEL TERRENO:	19
6.3. LINDEROS:	20
6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:	20
6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:	20
6.6. UNIDADES FISIográfICAS:	20
6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:	20
6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:	20
6.9. CONSTRUCCIONES ANEXAS:	21
6.10. CULTIVOS, ESPECIES:	21
7. MÉTODOS VALUATORIOS.....	22
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).....	24
8.1. RELACIÓN DE INVESTIGACIÓN OBTENIDA:	24
8.2. DEPURACIÓN MERCADO:	25



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 9435 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 3

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)	25
9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA).....	25
10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO	26
10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	26
10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....	26
10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.....	26
10.4. SERVIDUMBRES.....	26
10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDERO).....	26
10.6. OTROS EJERCICIOS O APLICACIONES.....	26
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS	27
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN:	27
11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):.....	27
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	27
12.1. SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	27
12.2. VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	28
13. CONSIDERACIONES GENERALES	29
14. RESULTADO DEL AVALÚO	30
15. REGISTRO FOTOGRÁFICO	31
16. ANEXOS	33
16.1. CÁLCULO DE INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.....	33
16.2. CUADRO RESUMEN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.....	33



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7 Página | 4

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Solicitante:** 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 y Construcciones Anexas.
- 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).



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

Página | 5

- 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).

- 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: Sylvania

1.7. Vereda O Corregimiento: Azafranal

1.8. Dirección del inmueble: La Fortuna

1.9. Abscisado del área requerida:

Abscisa Inicial: K 006+465,09 Km

Abscisa Final: K 006+483,65 Km

Margen: Derecha.

Longitud efectiva: 18,56

1.10. Uso actual del inmueble: Lote.

1.11. Uso por norma: Uso De Suelo No. 13.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

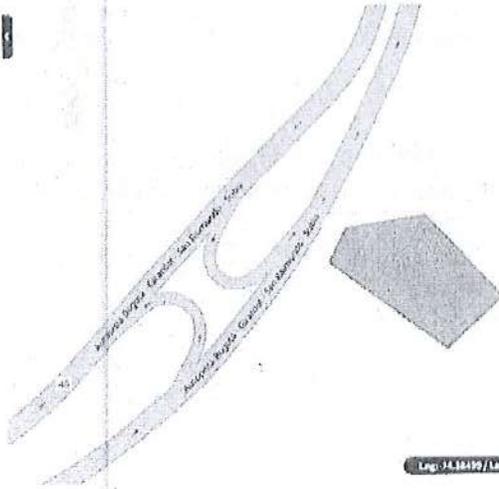
NIT. 900.116.233-7

Página | 6

1.12. Información Catastral:

Departamento:	25 - Cundinamarca
Municipio:	743 - Silvania
Código Predial Nuevo:	257430001000000020357000000000
Código Predial Anterior:	25743000100020357000
Matrícula:	157-2689
Destino Económico:	Agropecuario
Dirección:	La Fortuna
Área de Terreno:	0 Ha, 1660 m ²
Área Construida:	0,00 m ²
Zona Física:	23 - 0
Zona Geoeconómica:	12 - 0
Avalúo Catastral (vigencia 2022):	\$ 5.157.000,00 M/cte

Fuente: Certificado Catastral emitido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con fecha 26/04/2022.



Fuente: Geoportal Agencia Catastral de Cundinamarca ACC: <https://www.acc.gov.co/#/geoportal>.

1.13. Fecha de la visita al predio: 21 de agosto de 2020 y 10 de junio de 2022.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 24 de Agosto de 2020.

1.15. Fecha de revisión del informe de avalúo: 19 de Agosto de 2022.



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

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

2.1. Certificado de Tradición y Libertad

- N° 157-2689, Expedido por la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá, con fecha 09 de agosto de 2022.

2.2. Escritura Pública:

- Escritura Pública N° 725 del 03 de junio de 1947, otorgado por la Notaría Única de Fusagasugá.

2.3. Certificado Catastral:

- Serial N° 1e4f41d5-8c1a-4b32-9871-ec0739f794a5 para el Predio La Fortuna, expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca con fecha 26 de abril de 2.022.

2.4. Certificado de Norma de Usos del Suelo:

- Certificado uso de suelo CAMS-OPM-CUS-0001 con fecha del 15 de enero del 2020 del predio La Fortuna firmado por German Antonio Barragan Pardo, jefe de planeación de Sylvania (Cundinamarca).

2.5. Estudio de Títulos:

- Estudio de Títulos para el predio La Fortuna con fecha 29 de abril de 2022 firmado por el abogado Victor Alfonso Gutierrez Olaya con número de tarjeta profesional 268.628 del C.S. de la J.

2.6. Reglamento de Propiedad Horizontal:

- El Predio no se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal.

2.7. Ficha Predial:

- TCBG-6-394 elaborada el 04 de abril de 2022.

2.8. Planos Topográficos y/o Arquitectónicos:

- PP-TCBG-6-394.pdf elaborado el 04 de abril de 2022.

2.9. Otros:

- Registro Fotográfico de apoyo RF-TCBG-6-394 elaborado el 04 de abril de 2022.
- Registro 1 y 2 (R1 y R2) para el predio con ficha predial TCBG-6-394



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 8

3. Información Jurídica

3.1. Propietario:

- Protacio Escobar Villalobos
C.C. 416,781

Nota: Para los falsos tradentes no hay fuente corroborable como soporte para la identificación de ciudadanía.

3.2. Título de adquisición:

- Compraventa, mediante Escritura Pública No. 725, mediante la especificación 101, con fecha 03 de junio del 1947, otorgada por la Notaría 26 de Fusagasugá.

3.3. Folio de Matrícula inmobiliaria:

- N° 157-2689, Expedido por la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá, con fecha 09 de agosto de 2022.

3.4. Observaciones jurídicas:

De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 157-2689 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, recae una limitación al dominio, la cual es:

ANOT	ACTO	DE	A
012	Oferta de Compra en Bien Rural, Oficio No. 771 del 09 de febrero del año 2021, proferido por la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI-. Con radicación 2021-1374	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI	PROTACIO ESCOBAR VILLOBOS

Fuente: Certificado de tradición y libertad N° 157-2689 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá Con fecha 09 de agosto de 2022, y Estudio de Títulos para el predio La Fortuna con fecha 29 de abril de 2022 firmado por el abogado Victor Alfonso Gutierrez Olaya con número de tarjeta profesional 268628 del C.S. de la J.

Nota: La información presente en este ítem no constituye un estudio de títulos.



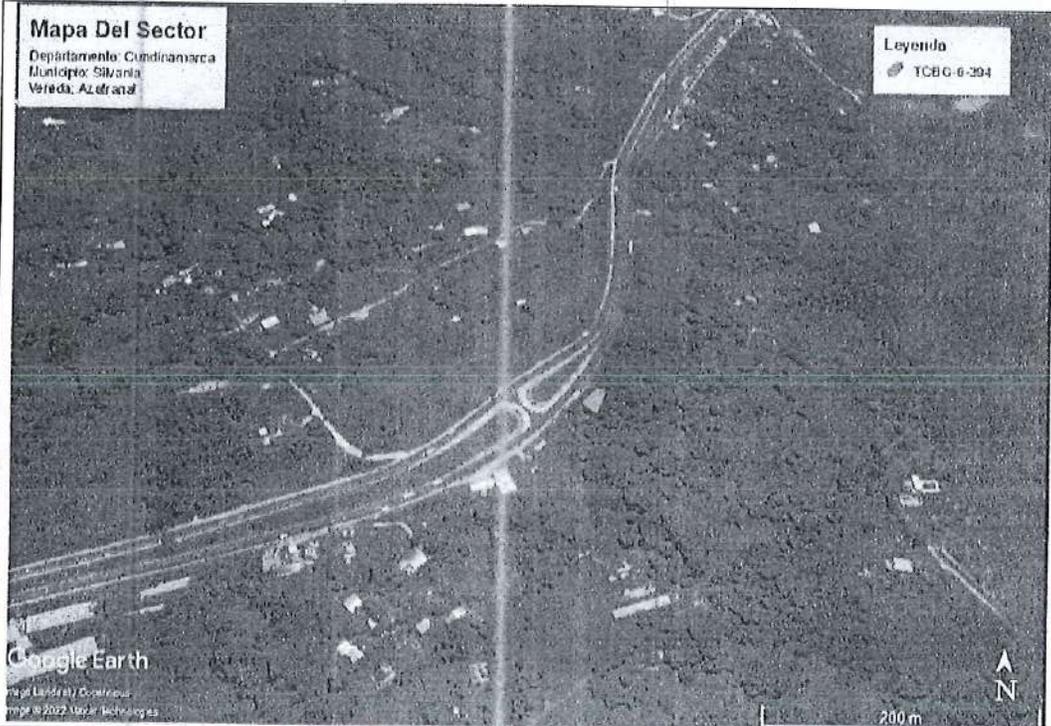
PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 9

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

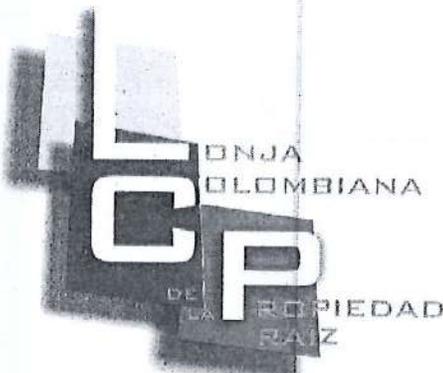
4.1. Mapa Localización:



Nomenclatura del Predio	La Fortuna	Nombre Del Barrio	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.



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 900.116.233-7 Página | 10

4.2. Delimitación del sector:

La vereda Azafranal limita al norte con la vereda Subia Central, al sur con la vereda Quebrada Honda, 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 Sylvania, [http://cundinet.cundinamarca.gov.co:8080/Aplicaciones/Gobernacion/MapasPla.nsf/0/7B8F729E111FDA3605257CAD0072B5D3/\\$FILE/MAPA%20VEREDAL%20FINAL%20AGOSTO%202022%202013.pdf](http://cundinet.cundinamarca.gov.co:8080/Aplicaciones/Gobernacion/MapasPla.nsf/0/7B8F729E111FDA3605257CAD0072B5D3/$FILE/MAPA%20VEREDAL%20FINAL%20AGOSTO%202022%202013.pdf).

4.3. 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.

4.4. Topografía:

Presenta una Topografía Ondulada con pendientes entre el 8% y 25%.

Fuente: Información obtenida en campo.

4.5. Características Climáticas:

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

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

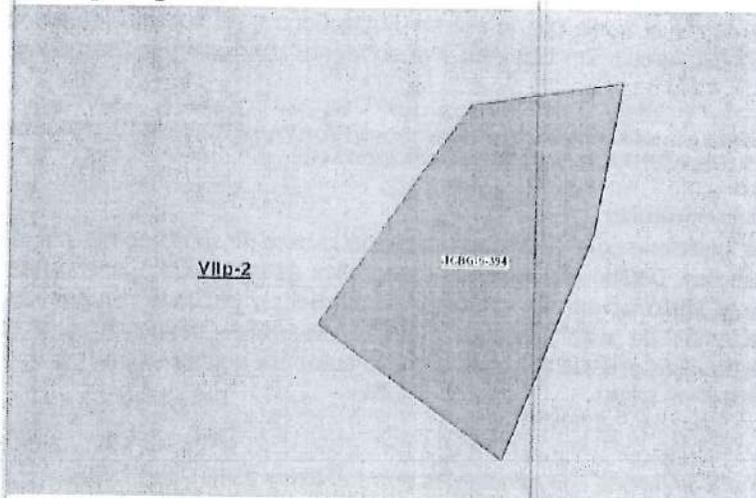
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 11

4.6. Condiciones Agrológicas:



Fuente: Shp Capacidad de Uso de Suelo, IGAC.

Tierras 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.

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.



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 84-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 12

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 VII.

4.7. Servicios públicos:

El sector cuenta con servicios públicos domiciliarios de acueducto veredal y energía eléctrica, prestados por las empresas de servicios públicos del municipio de Silvania.

Fuente: Información recolectada en campo.

4.8. Servicios comunales:

Dada su cercanía a la cabecera municipal, 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.

Fuente: Inspección ocular.

4.9. 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.
---	---

Fuente: Inspección ocular.

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 de este.

Fuente: Información recolectada en campo.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 13

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el certificado uso de suelos CAMS-OPM-CUS-0001 del predio La Fortuna firmado por German Antonio Barragan Pardo, jefe de planeación de Silvania (Cundinamarca), con fecha 15 de enero de 2.020 el predio identificado con ficha predial N° TCBG-6-394 presenta los siguientes usos:



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
ALCALDÍA MUNICIPAL DE SILVANIA

"**TODOS CONSTRUIAMOS EL CAMBIO**"

Código:
CAMS-OPM-001
Versión: 18-007
Página: 1 de 3

CAMO OPM CUS 0001

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que los predios identificados con Números Catastrales 25-743-00-01-0002-0749-000, 25-743-00-01-0002-0368-000, 25-743-00-01-0002-0443-000, 25-743-00-01-0002-0716-000, 25-743-00-01-0002-0357-000, 25-743-00-01-0002-0485-000, 25-743-00-01-0002-0470-000, 25-743-00-01-0002-0375-000, 25-743-00-01-0002-0375-000, 25-743-00-01-0002-1049-000, se encuentran dentro de la zona rural del MUNICIPIO DE SILVANIA, cuenta con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 027 de 2008 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

USO DEL SUELO No. 13:

ARTÍCULO 46:

USOS PRINCIPALES:

P: Actividades pecuarias caracterizadas por uso de pastos nativos, prados mejorados o hielos de pastos, para la ganadería extensiva de corte.
AZ: Actividades agrícolas que otorgan protección al suelo, control la erosión y cubren el suelo con crecimiento, sus raíces permiten aumentar el suelo, como el cultivo de árboles, maíz, frutales, café panzoso y pastos de corte.

USOS COMPATIBLES:

PR: Actividades de profesores, capacitación o producción de productos con fines de sostenimiento ambiental.
PD: Actividades de plantación y explotación de bosques de sierra con fines industriales y económicos.

USOS CONDICIONADOS:

R: Actividades recreativas que involucran la recreación física y la contemplación del paisaje.
S: Actividades que propician la recreación, regeneración y expansión de la vida.
PE: Actividades pecuarias de ganadería extensiva, establos, corrales, corrales o corrales de la actividad ambiental.
VE: Establecimiento de vivienda campesina, siempre y cuando se mantenga el carácter rural del predio, sujeto a permisos por parte de la administración municipal, y considerando los índices mínimos de ocupación de la edificación.

USOS PROHIBIDOS:

M: Actividades mineras (por sus connotaciones geológicas) que permitan los labores extractivos, sujetos a permisos de la autoridad ambiental.
I: Actividades industriales rurales de pequeña y mediana escala.

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

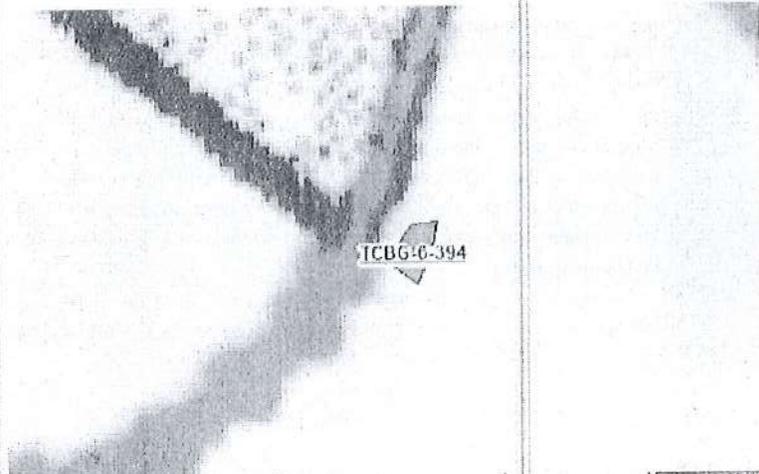
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 14

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 4 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 Silvania, 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 Acuerdo 022 del 31 de octubre de 2000 por el cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Silvania, el predio presenta la siguiente norma de uso del suelo:



Fuente: Plano de Zonificación de Uso de Suelo Rural para el municipio de Silvania.

USO DEL SUELO: DESARROLLO AGRÍCOLA

ARTICULO 72: El suelo de desarrollo agrícola y de protección, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las siguientes zonas y subzonas, que se representan en el plano de zonificación y reglamentación de suelos de desarrollo agrícola y de protección.



PBX. 835 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 900.116.233-7 Página | 15

ÁREA DE ACTIVIDAD: 13

USO DE SUELO No. 13	
Uso Principal	Actividades agrícolas que ofrecen baja protección al suelo contra la erosión y cubierta durante su crecimiento, sus raíces permiten amarrar el suelo, como el tomate de árbol, mora, frutales, caña panelera y pastos de corte. Actividades pecuarias caracterizadas por uso de pastos naturales, pastos mejorados o artificiales de pastoreo, pastos mejorados o artificiales de corte.
Uso Compatible	Actividades de plantación y/o exploración de bosques que se hace con fines industriales y económicos. Actividades de protección, conservación o producción de bosques con fines de sostenimiento ambiental
Usos Condicionados	Actividades pecuarias de galpones, marraneras, estanques, condicionados a permisos de la autoridad ambiental. Actividades que propician la producción, regeneración y expansión de la vida silvestre. Actividades recreativas que involucran la recreación pasiva y la contemplación del paisaje. Establecimiento de vivienda campestre, siempre y cuando se mantenga el carácter rural del predio, sujeta a permisos por parte de la administración municipal, y controlando los índices máximos de ocupación de la construcción.
Usos Prohibidos	Actividades minera (por sus condiciones geológicas) que permiten las labores extractivas, sujetas a permiso de la autoridad ambiental. Actividades industriales rurales de pequeña y mediana escala.

Fuente: Acuerdo 022 del 31 de octubre de 2000.

ARTÍCULO 47: USOS AGRÍCOLAS CLASE (A2): Cultivos que ofrecen protección al suelo contra la erosión y que cubren el suelo durante su crecimiento, sus raíces permiten amarrar el suelo, pueden localizarse hasta pendientes del 40% y requieren prácticas de manejo como caña panelera, tomate de árbol, mora, frutales, pastos de corte. Estos cultivos necesitan desyerbas con machete (evitar el uso de azadón), desyerbas selectivas, obras de desvío de aguas superficiales, siembras en contorno y prácticas intensivas de manejo del suelo. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de la malla ambiental.

ARTICULO 48: PASTOS (P): Son áreas de pastos naturales, pastos mejorados o artificiales de pastoreo y pastos manejados o artificiales de corte, donde además de la utilización ganadera se debe dedicar un mínimo del 15% del área del predio al cultivo de bosques (para promover la formación de la malla ambiental), manejadas racionalmente se pueden permitir hasta en pendientes de 40%. Se debe evitar el sobrepastoreo. El área mínima del predio para desarrollar esta actividad socioeconómica es de una (1) hectárea.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 16

ARTÍCULO 49: RECREACIÓN RURAL (R): Este uso permite que el medio y sus recursos pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, de recreación y/o turismo ecológico que no dañan o depriman el patrimonio ambiental y cultural de las áreas donde es permitido, se permite actividad campestre diferente a vivienda.

ARTÍCULO 50: PECUARIOS (Pe): Este uso permite las explotaciones pecuarias (Galpones, marraneras y estanques) y requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental (estas exigencias contemplan principalmente ocupación máxima de predios y usos complementarios, barreras perimetrales y aislamientos forestales, manejo ambiental y zonas verdes).

ARTÍCULO 51: MINERÍA (M): Este uso, en el municipio de Sylvania, se refiere a las actividades mineras de materiales de construcción y agregados pétreos (distribución, depósito y actividades en boca de mina). Los suelos con funciones minero extractivas se presentan en áreas que debido a sus características geológicas pueden ser objeto de aprovechamiento de materiales a cielo abierto. La actividad minera es un uso de orden condicionado y está sujeta a las exigencias de la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 52: INDUSTRIALES RURALES (Zi): Son usos destinados a la instalación y funcionamiento de las actividades industriales o manufactureras, no deben afectar zonas de protección y suelos de alta capacidad agrológica, que cuente con adecuados sistemas de comunicación y cuyo impacto ambiental por intensidad de uso sea controlable, que se garantice el control ambiental de los impactos generados, que no genere nuevos polos de desarrollo, procesos de expansión urbana por procesos de construcción de vivienda en su área de influencia directa. En el municipio de Sylvania es un uso condicionado y está sujeta a las exigencias que la autoridad ambiental y el municipio determinan.

Desde el punto de vista de la ocupación el desarrollo de las actividades industriales rurales debe contemplar los siguientes parámetros:

- a. Área mínima del predio dos (2) hectáreas.
- b. Un índice de ocupación máximo del 50% del área total del predio y el resto debe ser para reforestación con especies nativas.
- c. Perfiles viales: parqueaderos, carriles de desaceleración en las vías de carácter nacional, departamental y municipal.
- d. Industria jardín: industria con áreas verdes la frente y cerramiento frontal transparente.
- e. Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
- f. Minimización y del recurso hídrico.
- g. Establecimiento de captaciones aguas debajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla.
- h. Aislamiento sobre vías de por lo menos 15 metros y con predios vecinos de por lo menos 10 metros.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 17

- i. Áreas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.
- j. Disponibilidad inmediata de servicios (agua, alcantarillado, energía y aseo).

ARTÍCULO 55: VIVIENDA CAMPESTRE RURAL (Vc): Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.

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

ARTÍCULO 56: SUELOS PROTECTORES (PR): Son bosques que se deben proteger, conservar y/o plantar. Deben ubicarse en los nacimientos de agua, en las márgenes de los ríos y corrientes de aguas y áreas en peligro potencial de erosión; así como en las clases agrológicas VII y VIII. Estos bosques cubren los denominados suelos de protección y deben ser objeto de programas de protección y conservación de los mismos.

ARTÍCULO 57: BOSQUES PRODUCTORES (PD): Son bosques con fines comerciales, pueden sembrarse en pendientes mayores de 50%, es importante realizar obras de desvío de aguas superficiales para evitar el arrastre del mulch. Su finalidad principal es la plantación, mantenimiento forestal y agro silvícola.

ARTÍCULO 58: VIDA SILVESTRE (S): Son los usos asociados a los ecosistemas estratégicos dada su diversidad ecosistémica, se debe proteger con fines de conservación, investigación y manejo de la fauna silvestre, en estas áreas están prohibidas la caza y pesca sin los permisos requeridos y la tala de bosques sin permiso.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA 49A No. 94-35 ■

www.lonjacobolombianadepropiedadraiz.com

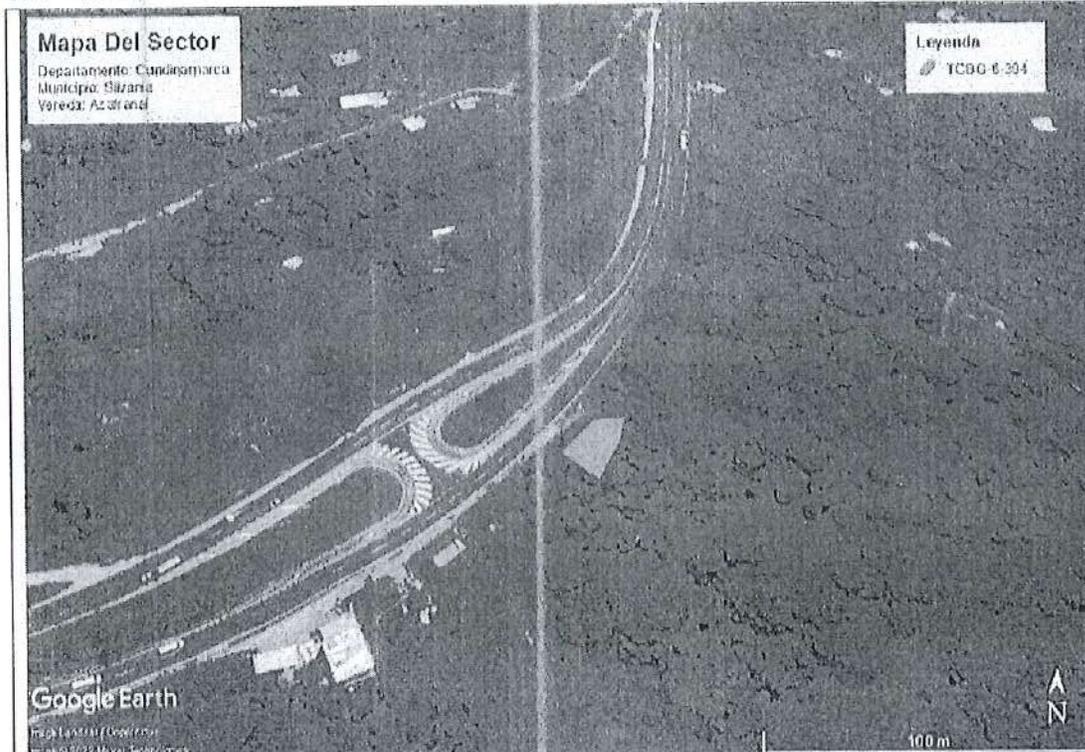
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 18

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio	La Fortuna	Nombre De La Vereda	Azafranal
Municipio	Silvania	Departamento	Cundinamarca

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

Fuente: Información recolectada en campo.

6.2. Área del terreno:

Área Total del terreno:	12.552,32 m ²
Área Requerida:	322,18 m ²
Área Remanente:	0,00 m ²
Área Sobrante:	12.230,14 m ²

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-394.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 19

6.3. Linderos:

Norte: En 11,12 m, con Hilda Maria Marentes de Cordoba – Carretera Comunal al Medio
 Sur: En 16,55 m, con Agencia Nacional de Infraestructura - ANI (Mj 4 – 5)
 Oriente: En 28,78 m, con Protacio Escobar Villalobos (Mj 2 – 4)
 Occidente: En 19,27 m, con Vía Bogotá - Girardot (Mj 5 – 1)

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-394.

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.
---	---

Fuente: Información recolectada en campo.

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.

Fuente: Información recolectada en campo.

6.6. Unidades Fisiográficas:

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA	TIPO DE ÁREA	ÁREA m ²
1	Ondulada (8% - 25%)	Lote	Uso de Suelo No.13	Requerida	322,18
ÁREA TOTAL					322,18

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-394.

6.7. Áreas construidas:

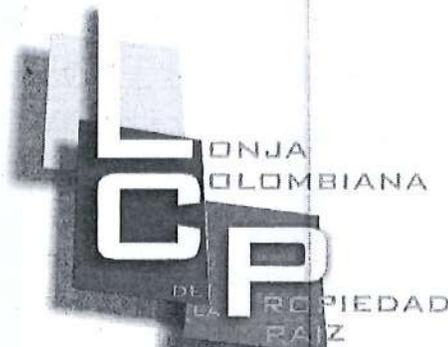
- El predio no presenta construcciones principales.

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-394.

6.8. Características constructivas:

- El predio no presenta construcciones principales.

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-394.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7 Página | 20

6.9. Construcciones anexas:

No	Descripción	Cantidad	Unidad	*Edad (Años)	E.D.C.
M1	Cerca en postes de madera separados cada 2,30 m con 3 hilos de alambre de púas.	11,12	m	8	Bueno

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-394.

Nota: La edad y el estado de conservación se determinan según criterio del evaluador

6.10. Cultivos, especies:

CULTIVOS Y/O ESPECIES	CANT	UND	ESTADO FITOSANITARIO
Balso Blanco (D=0,10-0,20m)	6	Un	Bueno
Eucalipto (D=0,40-0,60m)	1	Un	Bueno
Urapán (D=0,20-0,40m)	6	Un	Bueno
Cobertura Pasto Natural	322,18	M2	Bueno

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-394.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 21

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.

Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo.

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 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:

$$V_c = [C_t - D] + V_t$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

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 evaluar la vida remanente del bien.

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.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 22

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.

Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se asignó el valor correspondiente teniendo en cuenta los valores que se encuentran en el Informe de Cobertura Vegetal vigencia 2022 suministrado por el solicitante, el cual consolida los valores de especies para el proyecto.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7 Página | 23

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Oferta	Código	Lugar	Municipio	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Área Uso del Suelo	Teléfono	Nombre	VALU	Porcentaje	Valor Avaluado	Área		Termino	
													(ha)	(m ²)	Valor (ha)	Valor (m ²)
1	0305074	CAJICAMA	Agropecuario	Soledad		Rural	Desarrollo Agrícola	310-2660412 313-4439617 322-3664669	Juan Carlos Becerra	\$ 500.000.000,00	10%	\$ 450.000.000,00	1	10000	\$ 450.000.000,00	\$ 45.000,00
2	0305074	CAJICAMA	Agropecuario	Soledad		Rural	Desarrollo Agrícola	310-2660412 313-4439617 322-3664669	Juan Carlos Becerra	\$ 100.000.000,00	10%	\$ 260.000.000,00	0,79	7400	\$ 485.105.485,49	\$ 48.649,65
3	0305074	CAJICAMA	Agropecuario	Soledad		Rural	Desarrollo Agrícola	300-2802215	Jaime Cerdeño	\$ 160.000.000,00	10%	\$ 244.000.000,00	0,32	3200	\$ 450.000.000,00	\$ 45.000,00

Oferta	Construcción			Anexo			Valor total		Detalle de la Oferta			
	Unidad de Medida	Medida	Valor m ²	Unidad de Medida	Medida	Valor m ²	Construcción	Anexo	Distribución del Inmueble	Fotografía	Plantilla Informativa	
1	-	0	\$ -	0	0	\$ -	\$ -	\$ -	-	-	<p>lote de una hectarea para parcelar, se encuentra a pocos metros de la doble calzada Bogotá - Girardot, el lote es de topografía ondulada y cuenta con acceso a servicios públicos de acueducto Veredal y energía eléctrica.</p> 	Información Tomada En Campo
2	-	0	\$ -	0	0	\$ -	\$ -	\$ -	-	-	<p>Lote de 2.400 m² para desarrollar ubicado en la vereda de Auzanar del municipio de Soledad, este lote cuenta con acceso a servicios públicos de Acueducto y energía eléctrica.</p> 	Información Tomada En Campo
3	-	0	\$ -	0	0	\$ -	\$ -	\$ -	-	-	<p>Lote de terreno ubicado en la vereda La Soledad con un área de 3200m², a 200 metros aproximadamente de la vía principal, con servicio de agua en el predio y luz en el sector, tiene sembrados cultivos semipermanentes, terreno plano. Cerca a la Estación de Servicio el Vergel</p> 	Información Tomada En Campo



ANAV
 CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7 Página | 24

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

MUESTRAS	Valor Terreno
1	\$ 450.000.000
2	\$ 486.486.486
3	\$ 450.000.000
PROMEDIO	\$ 462.162.162
DESVIACION ESTANDAR	21.065.483
COEFICIENTE DE VARIACION	4,56%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1,732050808
LIMITE SUPERIOR	\$ 483.227.645
LIMITE INFERIOR	\$ 441.096.679
VALOR ADOPTADO n1	\$ 441.096.679
VALOR ADOPTADO n2	\$ 48.322

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Oferta 1: Lote de una hectárea para parcelar, se encuentra a pocos metros de la doble calzada Bogotá - Girardot, el lote es de topografía ondulada y cuenta con acceso a servicios públicos de acueducto Veredal y energía eléctrica.

Oferta 2: Lote de 7,400 m² para desarrollar ubicado en la vereda de Azafranal del municipio de Sylvania, lote ondulado con acceso a servicios públicos de Acueducto y energía Eléctrica.

Oferta 3: Lote de terreno ubicado en la vereda La Soledad con un área de 3200m², a 200 metros aproximadamente de la vía principal, con servicio de agua en el predio y luz en el sector, tiene sembrados cultivos semipermanentes, terreno plano. Cerca de la Estación de Servicio el Vergel.

10.3. Ejercicios Residuales.

- No Aplica.

10.4. Servidumbres

- No Aplica.

10.5. Zonas de Protección (Rondas de Río, Rondas de Nacedero)

- No aplica.

10.6. Otros ejercicios o aplicaciones.

- No aplica.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 26

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS

11.1. Costos de reposición:

M1

Materiales	M1: Cerca		Medida	Valor	Pag
	Und	Valor Unitario			
Alambre de Púas TOWA (350m) Cal 14	rl	\$ 162.950	0,11	\$ 17.924,50	65
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 3.890	0,11	\$ 427,90	107
Cerca 8 x 8cm x 2,9m - Ordinario	Und	\$ 23.572	4,83	\$ 113.852,76	89
Cuadrilla AA - Abañilera	Hc	\$ 22.026	2,78	\$ 61.232,28	8
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 193.437,44	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$ 17.395,45	

Dato tomado de la revista Construdata N° 202

11.2. Depreciación (Fitto y Corvini):

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD VIDA ÚTIL	CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI				VALOR REPOSICIÓN	VALOR DERRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
		EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN					
M1: Cerca	8 / 40	20%	2	11,22%	\$ 17.395,45	\$ 2.474,10	\$ 14.921,35	\$ 14.900,00	

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. Soporte de los valores de cultivos y/o especies

ESPECIE	\$/M2
PASTOS NATURALES	255,00

ESPECIE	DIAMETRO			
	(0,10- 0,20 m)	(0,21-0,40m)	(0,41-0,60m)	(> 0,61 m)
BALSO BLANCO	\$ 4.742	\$ 37.936	\$ 158.067	\$ 413.082
EUCALIPTOS	\$ 4.742	\$ 37.936	\$ 158.067	\$ 413.082
URAPAN	\$ 29.584	\$ 118.335	\$ 236.671	\$ 295.838

Fuente: Informe de Cobertura Vegetal vigencia 2022 suministrado por el solicitante.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 27

12.2. Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Balso blanco (D=0.10-0.20 m)	6,00	Un	\$ 4.742,00	\$ 28.452,00
Eucalipto (D=0.40-0.60 m)	1,00	Un	\$ 158.067,00	\$ 158.067,00
Urapán (D= 0.20-0.40 m)	6,00	Un	\$ 118.335,00	\$ 710.010,00
Cobertura pasto natural	322,18	m ²	\$ 255,00	\$ 82.155,90
VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 978.684,90
VALOR TOTAL ADOPTADO CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 978.685,00

Fuente: Informe de Cobertura Vegetal vigencia 2022 suministrado por el solicitante.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 28

13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El predio presenta frente sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot.
- La topografía que presenta el terreno del predio es ondulada, con pendientes entre el 8% y 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 de áreas y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial TCBG-6-394.
- La información jurídica fue tomada del Estudio de Títulos.
- Los datos obtenidos para la elaboración de la investigación económica fueron obtenidos y verificados el día 10 de junio 2022.
- Para los falsos tradentes no hay fuente corroborable como soporte para la identificación de ciudadanía.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7 Página | 29

14. RESULTADO DEL AVALÚO

DEPARTAMENTO: Cundinamarca
MUNICIPIO: Silvania
VEREDA: Azafranal
FICHA PREDIAL: TCBG-6-394.
DIRECCIÓN: La Fortuna
PROPIETARIO: Protacio Escobar Villalobos
C.C.: 416.781

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	322,18	\$ 48.322,00	\$ 15.568.382,00
Total Terreno					\$ 15.568.382,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ -
ANEXOS					
M1: Cerca		m	11,12	\$ 14.900,00	\$ 165.688,00
Total Anexos					\$ 165.688,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes				Valor Global	\$ 978.685,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 978.685,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 16.712.755,00

Son: Dieciséis Millones Setecientos Doce Mil Setecientos Cincuenta y Cinco Pesos M.L. *V/A 26/oct/2012*

Luis F. Sanabria Vanegas

Avaluator

R.A.A. N° AVAL-1032435523



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

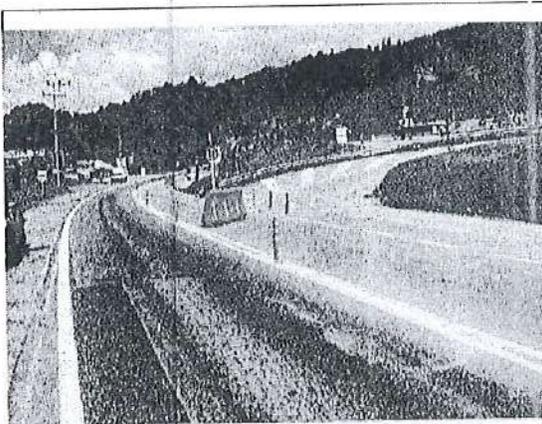
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

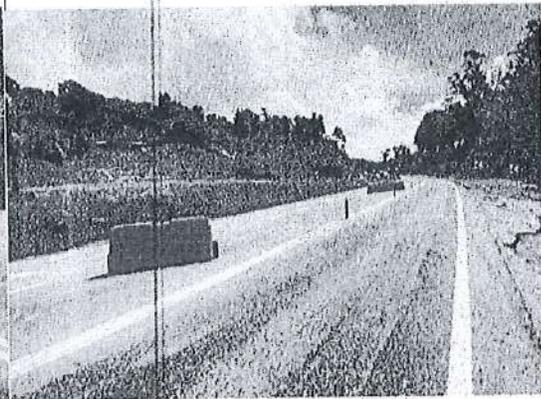
NIT. 900.116.233-7

Página | 30

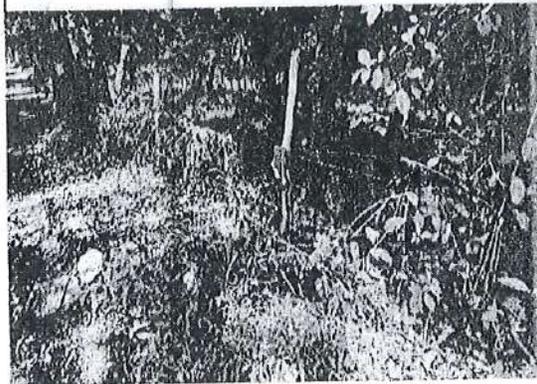
15. REGISTRO FOTOGRÁFICO



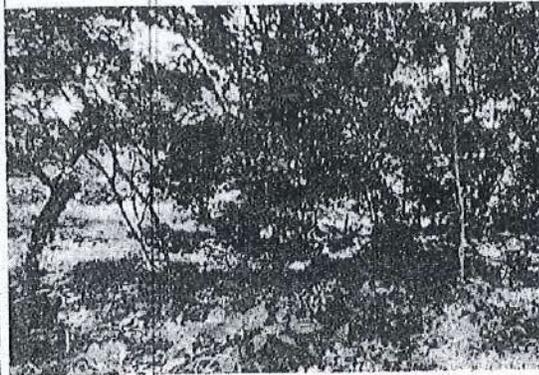
Vista Sector



Vista Sector



M1: Cerca



Balso Blanco



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

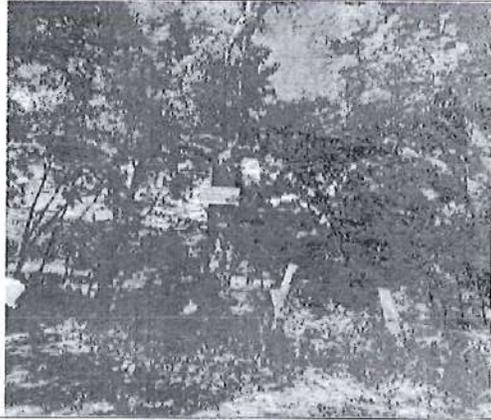
PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

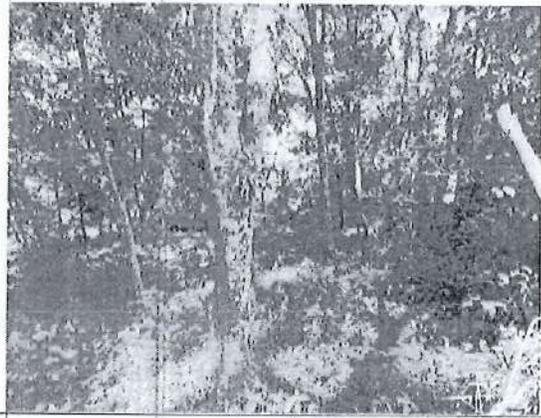
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

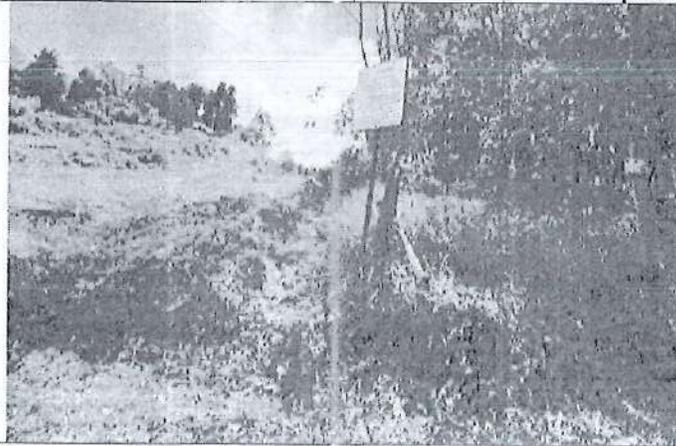
Página | 31



Eucalipto



Urapán



Pasto Natural



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 32

16. ANEXOS

16.1. Cálculo 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. Desmonte, 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

Nota: No se suministra documentación para el cálculo de Daño Emergente y Lucro Cesante.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 33

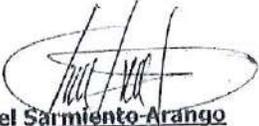
**ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL RURAL
TCBG-6-394**

En la ciudad de Bogotá, D.C. A los diecinueve (19) días del mes de agosto 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 **La Fortuna** en el Municipio de Silvania (Cundinamarca), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas.

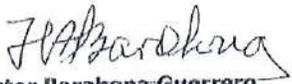
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	AREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	322,18	\$ 48.322,00	\$ 15.568.382,00
Total Terreno					\$ 15.568.382,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ -
ANEXOS					
M1: Cerca		m	11,12	\$ 14.900,00	\$ 165.688,00
Total Anexos					\$ 165.688,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes				Valor Global	\$ 978.685,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 978.685,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 16.712.755,00

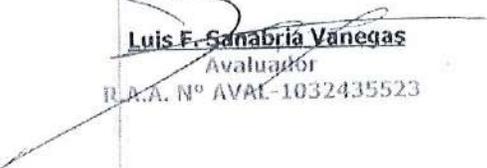
El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Dieciséis Millones Setecientos Doce Mil Setecientos Cincuenta y Cinco Pesos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los diecinueve (19) días del mes de agosto de 2.022.


Gabriel Sarmiento Arango
Representante Legal
R.A.A N° AVAL-19153731
Miembro Lonja Colombiana N° 001


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


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


Luis F. Sanabria Vanegas
Avaluador
R.A.A. N° AVAL-1032435523



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 34