Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000024161

Bogotá D.C., 22 ABR 2022

Señores
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA MARIA EMMA BARRERO DE NAVAS (C.C. 20.538.841)
Predio denominado 1) SIN DIRECCION LA CABAÑA #65 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Predio denominado LA CABAÑA (Según Escritura Pública)
Vereda Subia
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. 202250000016481 del 23 de marzo de 2022. Predio TCBG-6-584

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 23 marzo del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000016481 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre el predio denominado

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000024161

CAMPESTRE (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado SIN DIRECCION LA CABAÑA #65 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado LA CABAÑA (Según Escritura Pública), Vereda Subia, Municipio de Silvania, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25743000100000001052400000000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-49511 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; siguientes abscisas: inicial: K010+574,19 – Abscisa Final: K010+580,20, cuyo titular del derecho real de dominio es corresponde la señora **MARIA EMMA BARRERO DE NAVAS** quien en vida se identificó de cedula de ciudadanía No. 20.538.841

Que el día 24 de marzo de 2022, se envió la citación con radicado No. 20225000001649l, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado 4-72, citación que fue recibida en su lugar de destino el día 28 de marzo de 2022, 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 de los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA MARIA EMMA BARRERO DE NAVAS (C.C. 20.538.841).**

Así mismo la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del 28 de marzo de 2022 hasta su fecha de des fijación 01 de abril de 2022, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procederá a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a los herederos indeterminados de la señora **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA MARIA EMMA BARRERO DE NAVAS (C.C. 20.538.841),** y a los herederos determinados que a la fecha del presente aviso no hubiesen acreditado el parentesco con la fallecida propietaria; en consecuencia, se procede a 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.

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000024161

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
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

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

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000016481

Bogotá D.C., 23 MAR 2022

Señores
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA
MARIA EMMA BARRERO DE NAVAS (C.C. 20.538.841)
Predio denominado 1) SIN DIRECCION LA CABAÑA #65 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Predio denominado LA CABAÑA (Según Escritura Pública)
Vereda Subia
Municipio de Silvania
Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas, Longitud 1 Abscisa inicial: K010+574,19 – Abscisa Final: K010+580,20, Longitud 2 Abscisa inicial: K010+598,66- Abscisa final: K010+908,32; 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 LA CABAÑA #65 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado LA CABAÑA (Según Escritura Pública), Vereda Subia, Municipio de Silvania Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25743000100000001052400000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-49511** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-584.**

Respetados señores:

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

Carril –Doble Calzada Bogotá – Girardot", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-6-584, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado 1) SIN DIRECCION LA CABAÑA #65 (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado LA CABAÑA (Según Escritura Pública), Vereda Subia, Municipio de Silvania, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25743000100000001052400000000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-49511 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA COMA SESENTA METROS CUADRADOS (5980,60 M²)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **UNIÓN TEMPORAL LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT**, el **04** de **FEBRERO** de **2022**, por la suma de **CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE ($465.969.381,00)** Correspondiente al avaluó del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
Unidad Fisiográfica 1	Área Requerida	m²	5.924,32	$ 61.500,00	$ 364.345.680,00
Unidad Fisiográfica 2	Área Requerida	m²	56,28	$ 14.236,00	$ 801.202,00
Total Terreno					**$ 365.146.882,00**
CONSTRUCCIONES					
C1: Vivienda		m²	101,40	$ 729.800,00	$ 74.001.720,00
Total Construcciones					**$ 74.001.720,00**
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
M1: Cerca		m	20,33	$ 7.100,00	$ 144.343,00
M2: Enramada		m²	20,00	$ 20.000,00	$ 400.000,00
M3: Enramada		m²	10,00	$ 20.600,00	$ 206.000,00
M4: Portón		und	1,00	$ 1.362.000,00	$ 1.362.000,00
M5: Enramada		m²	28,18	$ 368.200,00	$ 10.375.876,00
M6: Escalera		und	1,00	$ 318.300,00	$ 318.300,00
M7: Zona Dura		m²	33,57	$ 83.800,00	$ 2.813.166,00
M8: Rampa		und	1,00	$ 162.000,00	$ 162.000,00
Total Anexos					**$ 15.781.685,00**
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes Valor Global					$ 11.039.094,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					**$ 11.039.094,00**
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					**$ 465.969.381,00**

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 cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000016481

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

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

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

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

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000016481

conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

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

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-584, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **UNIÓN TEMPORAL LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT**, el 04 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.
Proyectó: CR40.
Revisó: EM
[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

Ruta 40 CONSORCIO VIAL / VIA 40 EXPRESS / SEG / INCOPLAN / CONSORCIO SEG-INCOPLAN			PROYECTO: AMPLIACIÓN A TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT				CONTRATO DE CONCESIÓN No 04 de 2016
			CONTRATISTA: CONSORCIO RUTA 40				
			CONCESIONARIO : VIA 40 EXPRESS				AVALÚOS 21 FEBRERO 2022
			INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN				
			APROBACIÓN AVALÚOS POR INTERVENTORIA				AVALÚOS 07 MARZO 2022
No	No.Predio	NOMBRE PROPIETARIO	FICHA PREDIAL	ESTUDIO DE TÍTULOS	FICHA SOCIAL	AVALÚO	OBSERVACIONES
1	TCBG-1-219	INGENIERIA CIVIL AMBIENTAL Y MINERIA INGECAM S.A.S.	0	0	0	1	
2	TCBG-3-088	MARIA DEL CARMEN CAICEDO ACOSTA, OSCAR ORLANDO CAICEDO ACOSTA Y YOLANDA CAICEDO ACOSTA	0	0	0	1	
3	TCBG-3-193	MARIA INES INFANTE CASALLAS, ANA CECILIA INFANTE CASALLAS, CARLOS ARTURO INFANTE CASALLAS, GLORIA CECILIA GUEVARA DE RIZZI, LEONARDO ANTONIO INFANTE INFANTE, OLGA INES INFANTE INFANTE, HECTOR MANUEL INFANTE CASALLAS Y LUCRECIA DE JESUS INFANTE CASALLAS	0	0	0	1	
4	TCBG-3-497	FRANCISCO JOSÉ RUBEN VALENCIA PUERTA	0	0	0	1	
5	TCBG-4-078	SOLFIRIN LILIANA FLOREZ CASTILLO	0	0	0	1	
6	TCBG-4-082	ERNESTO VASQUEZ RODRIGUEZ	0	0	0	1	
7	TCBG-5-211	MARIA SANTOS NUÑEZ DE BARRERA, FABIO ARTURO BARRERA NUÑEZ, FELICIANO BARRERA NUÑEZ, MAGDA LUCIA BARRERA NUÑEZ Y RICARDO BARRERA NUÑEZ	0	0	0	1	
8	TCBG-5-221	HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE EDGAR FRANCISCO PAÉZ RUBIO	0	0	0	1	
9	TCBG-5-267	FRANCISCO JAVIER PEÑA (13.32%) RIGOBERTO CASTRO CORTES (6.73%) LUIS ALBERTO FORERO ESPINOSA (12.18%) MARIA CONSUELO MORA CARRILLO (0,25%) EDUARDO RAMIREZ AMAYA (10.18%) JENNY YASMIN PINZON PERILLA (0.25%) CLAUDIA MATILDE RUBIO ESTRADA (0.25%) MARTHA CECIL	0	0	0	1	
10	TCBG-6-1019	FABIAN EDUARDO CASTILLO GARZON VICTOR MANUEL MORALES MORA DANIEL MANRIQUE CRUZ JOSE MARTIN CONTRERAS HERNAN AGUSTO ROMERO MEJIA DIANA LEYDA MORALES URIBE MARÍA ALEXANDRA VIVAS MARTINEZ VICTOR MANUEL MORALES URIBE LUIS EMIGDIO CUCA ROBLES EDELMIRA MUÑOZ DE	0	0	0	1	
11	TCBG-6-303A	EDGAR JOSE DIAZ ORTIZ	0	0	0	1	
	TCBG-6-398	MARIA JESUS ABADIA VICTORIA Y JOSÉ ALEXANDER BURITICÁ QUINTERO (FALSO TRADENTE)					
	TCBG-6-454	JOSE ALFREDO JEREZ GALEANO					
	TCBG-6-584	HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA EMMA BARRERO DE NAVAS					
	TCBG-6-593	JAIME RODRIGUEZ QUICAZAN					
	TCBG-6-675	CI COLOMBIA PARADISE SAS					
	TCBG-6-726	TERESA DE LA CRUZ ROJAS RAMIREZ					
	TCBG-6-847	PEDRO HERNANDO HERNANDEZ JARA					

ANDRES MAURICIO AGUIRRE CANO
Profesional Predial
CONSORCIO SEG-INCOPLAN

Avalúo Comercial Corporativo Suburbano.
Lote y construcciones
Ficha Predial TCBG-6-584.

Febrero de 2022

Consorcio Ruta 40
Predio: La Cabana
Vereda: Subia.
Municipio: Silvania.
Departamento: Cundinamarca.

Aprobado
07-03-2022

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

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. Servicios Públicos
6.6. Unidades Fisiográficas

6.7. Áreas construidas
6.8. Características Constructivas
6.9. Construcciones Anexas
6.10. 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.

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 Avales 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 avaluos comerciales corporativos del proyecto de ampliación al tercer carril de la doble calzada Bogotá – Girardot.

1.2. Tipo de inmueble: Lote y construcciones.

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 avaluador 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 trasporte 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: Silvania.

1.7 Vereda o Corregimiento: Subia

1.8 Dirección del predio: La Cabana.

1.9 Abscisado de área requerida:

Área Requerida 1

Abscisa Inicial:	K10+574,19
Abscisa Final:	K10+580,20
Margen:	Izquierda.

Área Requerida 2

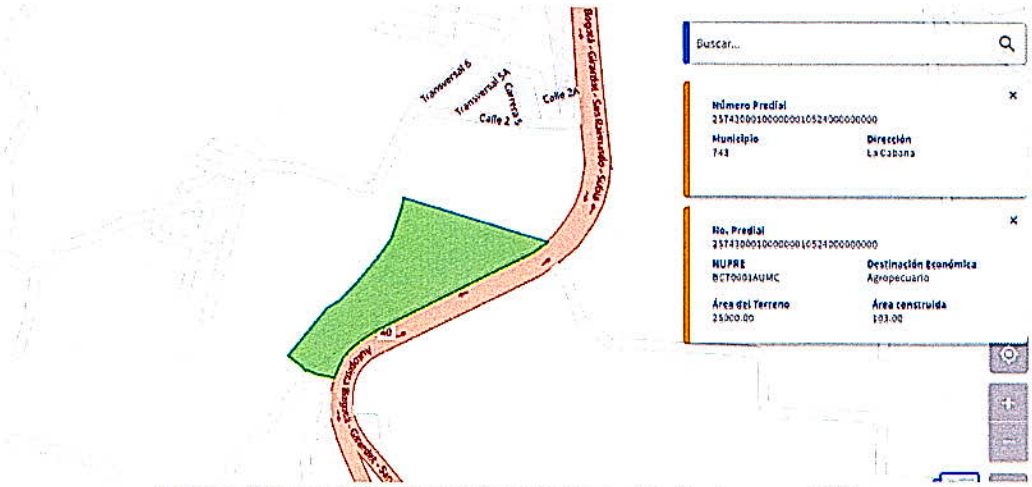
Abscisa Inicial:	K10+598,66
Abscisa Final:	K10+908,32
Margen:	Izquierda.

1.10 Uso actual del inmueble: Lote y construcciones.

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

1.12 Información Catastral:

Departamento:	25 – CUNDINAMARCA
Municipio:	743 - SILVANIA
Código Predial Nuevo:	25743000100000001052400000000
Código Predial Anterior:	25743000100010524000
Matrícula:	157-49085
Destino Económico:	Agropecuario
Dirección:	La Cabana
Área de Terreno:	2 Ha 5000 m2
Área Construida:	103 m2
Avalúo Catastral (Vigencia 2.021):	$ 1.000.353.536



Fuente: Geoportal ACC – Mapa de Agencia Catastral de Cundinamarca 2.022,
Certificado Catastral emitido por la Agencia Catastral De Cundinamarca con fecha 11/05/2021

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

1.14 Fecha del informe de avalúo: 04 de febrero de 2022.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado de Tradición y Libertad:
- N° 157-49511 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 10 de diciembre de 2021.

B. Escritura Pública:
- N° 9390 con fecha 30 de diciembre de 1991 de la Notaria 6 de Santa Fe de Bogotá.

C. Certificado Catastral:
- N° 6da19137-ab02-441c-8246-489f37d97602 para el Predio La Cabana expedido por la Agencia Catastral De Cundinamarca con fecha 11 de mayo de 2.021.

D. Certificado de Norma de Uso del Suelo:
- Certificado uso de suelos CAMS-OPM-CUS-0425-2019 del predio La Cabana firmado por la arquitecta Karen Gissel Parra Salgado, Jefe de Planeación del Municipio de Silvania (Cundinamarca), con fecha 21 de octubre de 2.019.

E. Estudio de Títulos:
-Estudio de Títulos para el predio La Cabana firmado por el abogado Luis Guillermo Giraldo Buenaventura con número de tarjeta profesional 62.189 del C.S. de la J con fecha de elaboración 11 de diciembre de 2021

F. Ficha Predial:
- TCBG-6-584

G. Planos Topográficos y/o Arquitectónicos:
- PP-TCBG-6-584.pdf

H. Otros Documentos:
- Registro Fotográfico de apoyo RF-TCBG-6-584.
- R1 y R2 (Registro 1 y 2) para el predio con ficha predial TCBG-6-584.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- María Emma Barrero De Navas.

3.2. Título de adquisición:

- Escritura 9390 del 30 de diciembre de 1991 de Notaria 6 de Santa Fe De Bogotá (Adjudicación Sucesión).

3.3. Matricula inmobiliaria:

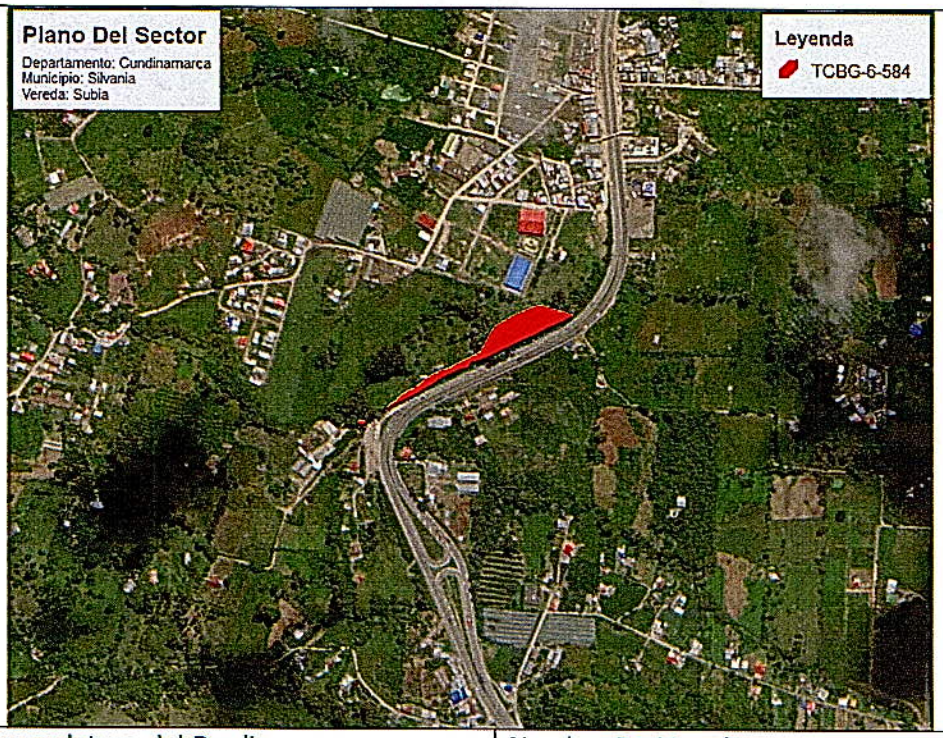
- N° 157-49511 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 10 de diciembre de 2021.

3.4. Observaciones jurídicas:

- De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-49511, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que el inmueble objeto del presente estudio se encuentra libre de gravámenes y limitaciones al dominio, tales como hipotecas, servidumbres, entre otros.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 157-49511, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 10 de diciembre de 2021 y Estudio de Títulos para el predio La Cabana firmado por el abogado Luis Guillermo Giraldo Buenaventura con número de tarjeta profesional 6.189 del C.S. de la J. con fecha de elaboración 11 de diciembre de 2021

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio **La Cabana**	Nombre De Vereda **Subia**
Municipio **Silvania**	Departamento **Cundinamarca**

El municipio de Silvania se encuentra localizado en el Departamento de Cundinamarca, está ubicado aproximadamente a 18 kilómetros al suroccidente de la Capital de Colombia. Por la Vía Nacional 40.

La vereda Subia 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 Subia limita por el norte con la vereda San Raimundo del Municipio de Granada, por el sur con la vereda Azafranal, por el oriente Noruega Alta y por el occidente con la vereda Argentina y Argelia del Municipio de Viotá.
Fuente: Mapa división veredal del Departamento de Cundinamarca.

.2. Actividad predominante: La vereda Subía, 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.

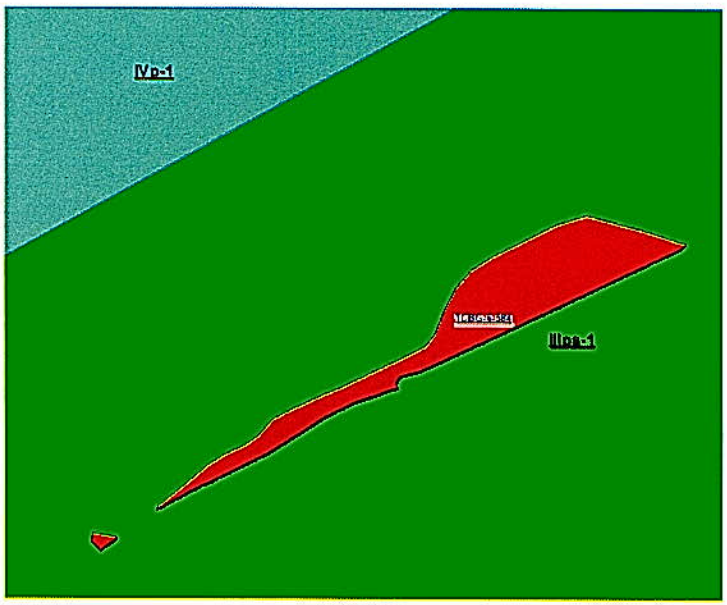
4.3. Topografía: El predio presenta una Topografía mixta, siendo 70% ondulada y 30% plana.

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 Agrologicas:



Fuente: Geoportal –IGAC Agrologia.

Tierras Clase III

Las tierras de la clase III ocupan áreas ligeramente planas a ligeramente inclinadas con pendientes menores del 12%, en los paisajes de piedemonte, valle y montaña, en climas cálido seco y húmedo; medio muy húmedo y húmedo y frío húmedo, caracterizados por temperaturas promedio anual superiores a 24°C, 16 a 24°C y 12 a 16°C, y precipitaciones de 500 a 2000 mm, respectivamente, distribuidas irregularmente durante el año.

Presenta limitaciones moderadas debidas a las condiciones climáticas por bajas precipitaciones durante al menos uno de los dos semestres durante el año, pendientes moderadamente inclinadas y profundidad efectiva limitada de los suelos, causada generalmente por fluctuaciones irregulares del nivel freático, de manera localizada.

Subclase III ps-1

Hacen parte de esta subclase las tierras de las unidades MPKc, MQKc, MPNb y MQNb, localizadas en relieves de glacís coluvial y vallecitos de clima medio húmedo a muy húmedo.

Los suelos son moderadamente profundos, bien a moderadamente bien drenados, de fertilidad moderada a alta, neutros a moderadamente ácidos y de texturas medias.

Las limitaciones para el uso de los suelos se deben a la pendiente moderadamente inclinada que restringe la plena mecanización agrícola y a la profundidad efectiva moderada causada por la presencia de fragmentos de roca en el perfil y la posibilidad de inundaciones de poca duración y poca frecuencia.

En la actualidad estas tierras se encuentran dedicadas a cultivos transitorios y semi-permanentes como maíz, plátano, caña, frutales y potreros con pastos naturales e introducidos para ganadería extensiva.

La unidad tiene capacidad para ser utilizada en agricultura, con cultivos transitorios y permanentes de subsistencia y semi-comerciales como maíz, plátano, frutales y pastos introducidos, para ganadería extensiva orientada a la producción de carne.

Las restricciones para el uso de maquinaria agrícola aumentan, por tanto se pueden realizar bajo control y se deben implementar prácticas y tratamientos especiales como la aplicación periódica de fertilizantes, rotación de cultivos y potreros, control eficiente de malezas, plagas y enfermedades.

Fuente: Estudio General de Suelos – del Departamento de Cundinamarca realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, tomo 3 Capitulo 6 Página 470.

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: Alcaldía de Silvania, Hospital Mario Gaitán Yanguas, Parroquia De La Virgen Del Carmen, Parque Principal Silvania, IPUC Silvania Cundinamarca, entre otros.

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.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el certificado de uso del suelo CAMS-OPM-CUS-0425-2019 del predio La Cabana firmado por la arquitecta Karen Gissel Parra Salgado, Jefe de Planeación del Municipio de Silvania (Cundinamarca), con fecha 21 de octubre de 2.019, el predio identificado con ficha predial N° TCBG-6-584 presenta los siguientes usos:

JUNTOS POR SILVANIA
PLANEACIÓN MUNICIPAL

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

CAMS-OPM-CUS-0425-2019

CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO

EL JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA-CUNDINAMARCA

C E R T I F I C A

Que el predio identificado con número Catastral 00-01-0001-0524-000 y número de matrícula inmobiliaria 157-49085, denominado LA CABANA, ubicado en la VEREDA DE SUBIA, ubicado sobre la vía panamericana se encuentra en la zona suburbana del Municipio de Silvania, y cuenta con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

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

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

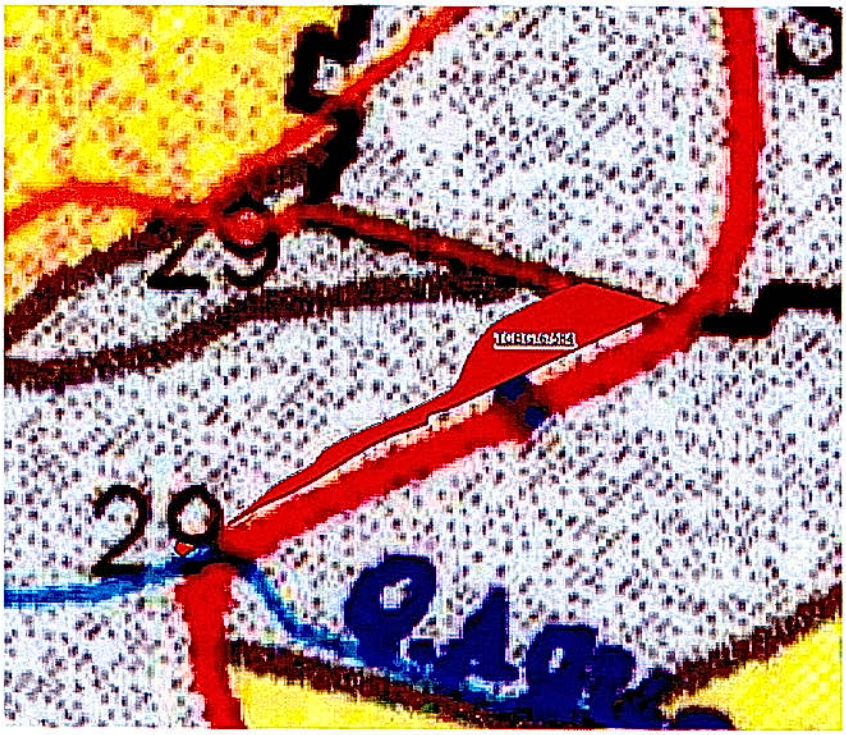
CORREDOR VIAL DE SERVICIO RURAL (Cv): Está actividad se encuentra aledaña a las vías principales, y pueden ser objeto a desarrollos diferentes al principal de la zona respectiva, y se refiere específicamente a la franja paralela a la vía panamericana y la vía al casco B, que debe caracterizarse por un ancho de 200m a partir del borde de la vía, calzada de desaceleración y parqueo, y aislamiento ambiental de 15m. Los usos que caracterizan está actividad son los paradores, restaurantes, estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías, ciclovías, comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga, usos institucionales, centros vacacionales, estaciones de servicio, establecimiento de vallas y avisos (según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997). Se encuentra prohibida la minería y las parcelaciones.

NOTA: PARA USO INSTITUCIONAL.

La presente ***CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO***, se expide por solicitud del interesado a los veintiuno (21) días del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019).

ARQ. KAREN GISSEL PARRA SALGADO
Jefe de Planeación

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 avaluador 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 Decreto 022 del 31 de diciembre 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:



ZS y ZU	29	938,9311

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.

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 Condicionado	29	Bosques protectores , pecuarios , industriales rurales , suelos protectores vida silvestre y recreación rural.
Uso Prohibido	29	Minería y parcelación, y demás usos.

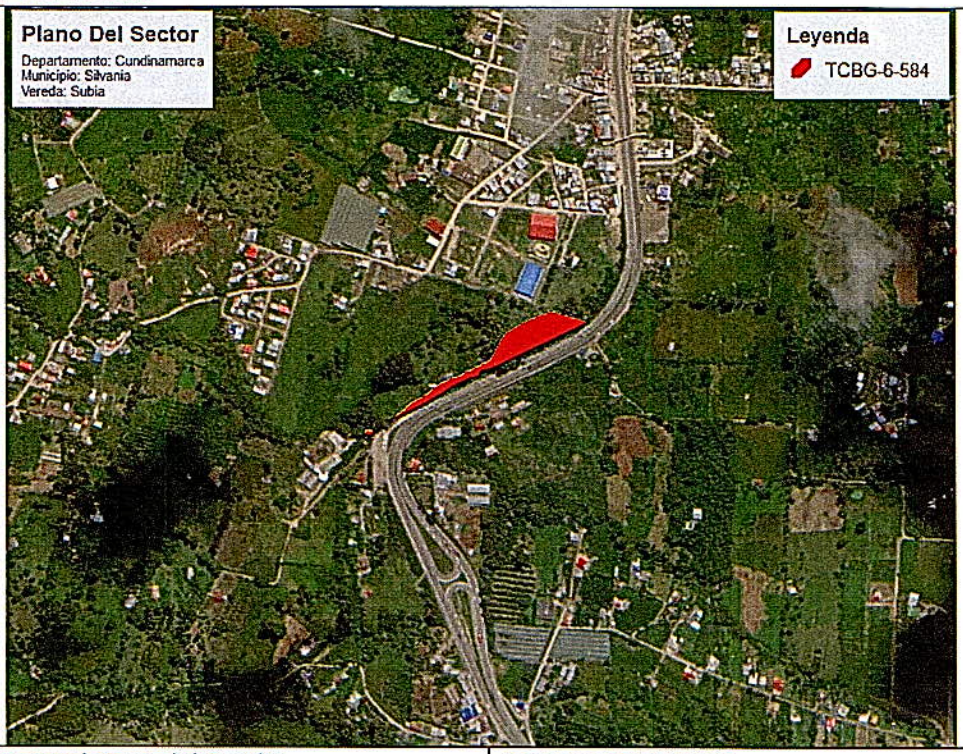
PARÁGRAFO 1: Para obtener la aprobación del proyecto urbanístico deberá efectuar la siguiente reglamentación para uso exclusivo de corredor vial.

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.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio **La Cabana**	Nombre De Vereda **Subia**
Municipio **Silvania**	Departamento **Cundinamarca**

El predio se encuentra aproximadamente a 10 Kilómetros al norte del casco urbano del municipio de Silvania, en la vereda Subía.

6.2. Área del terreno:

Área Total del terreno:	22149.76	m²
Área Requerida:	5980,60	m²
Área Remanente:	0	m²
Área Sobrante:	16169.16	m²
Área Total Requerida:	5980,60	m²

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-584.

6.3. Linderos:

Área Requerida 1.

Norte:	En	3,82 m	MARIA EMMA BARRERO DE NAVAS (MJ 1-2)
Oriente:	En	12,89 m	DE MARIA EMMA BARRERO DE NAVAS (MJ 2-3)
Sur:	En	9,53 m	CARRETEABLE (MJ 3-4)
Occidente:	En	6,62 m	QUEBRADA AGUA DE PANELA O LA MINA (MJ 4-1)

Fuente: Anexo Ficha Predial TCBG-6-584.

Área Requerida 2.

Norte:	En	284,73 m	MARIA EMMA BARRERO DE NAVAS (MJ 5-24)
Oriente:	En	54,37 m	BENJAMIN GONZALEZ CANO (MJ 24-26)
Sur:	En	318,48 m	VIA BOGOTÁ - GIRARDOT (MJ 26-5)
Occidente:	En	0,00 m	MARIA EMMA BARRERO DE NAVAS - LINDERO PUNTUAL (MJ 5)

Fuente: Anexo Ficha Predial TCBG-6-584.

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 ÀREA	ÁREA M²
1	Mixta	Agropecuario	Subzona de Desarrollo (D.U.4)	Requerida	**5.924,32**
				Remanente	**0,00**
2	Mixta	Agropecuario	Ronda De Rio	Requerida	**56,28**
				Remanente	**0,00**
ÁREA TOTAL					**5.980,60**

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-584.

6.7 Áreas Construidas:

Tipo	ITEM	Área	**Edad	E.D.C.	Vida Útil
C1	CONSTRUCCIÓN	101,40 m2	20	Regular	100

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-584.

6.8 Características Constructivas:

Nº	Ítem	Descripción	**Edad	E.D.C.	Vida Util
C1	Construcción	C1: Vivienda de dos pisos cimentada en placa de mortero y piedra de 0,40 m de espesor, con estructura en vigas y columnas en concreto, piso en concreto repellado, muros en ladrillo bloque pañetado y pintado, ventanería con antepecho y puertas en carpintería metálica de ornamentación sencilla, cuenta con cielo raso en duela y cubierta en teja de fibrocemento. Distribución: Primer piso consta de 2 habitaciones con puertas en madera, una de las cuales cuenta con altillo en madera; sala comedor con chimenea de en concreto de 0,60 x 0,30 x 3,00 m de alto; 1 baño con piso, paredes y techo enchapado en cerámica, cuenta con mobiliario sencillo; cocina con piso paredes y techo en placa de concreto enchapado en cerámica. Segundo piso consta de 1 habitación con piso en concreto repellado y paredes pañetadas y pintadas.	20	Regular	100

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-584.

6.9. Construcciones anexas:

Nº	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
1	M1	Cerca medianera con postes en madera rustica aserrada de 1.60 m de altura separados cada 1.80 m y 3 hilos de púas.	20,33	m	15	Bueno
2	M2	Enramada con piso en tierra, estructura en postes de madera aserrada y cercha en madera que soporta cubierta en lona y poli sombra.	20,00	m²	15	Bueno
3	M3	Enramada con piso en tierra, estructura en postes de madera aserrada y cercha en madera que soporta cubierta plástica.	10,00	m²	15	Bueno

4	M4	Portón a 2 hojas en tubo metálico de 1/2" de 2,50 x 2,30 m de alto, con 2 refuerzos diagonales por cada hoja, se encuentra aporticado en columnas en ladrillo repellado de 0,60 x 0,60 x 2.30 m de altura.	1	Un	15	Bueno
5	M5	M5: Enramada cimentada en placa de mortero y piedra de 0,40 m de espesor, adosada a C1 y soportada por 2 columnas en concreto de 0,30 x 0,30 x 2.70 m de alto, cerramiento en muro de ladrillo bloque, pañetado y pintado de 0,80 m de alto y ventanales de cristal, piso en concreto repellado, cubierta en estructura metálica con paneles de cristal y puerta de acceso metálica.	28,18	m²	15	Regular
6	M6	Escalera en ferroconcreto a 6 pasos de 1,20 m de ancho, huella de 0,30 m y contrahuella de 0,15 m	1	Un	15	Bueno
7	M7	Zona dura en concreto de ancho de 1,00 m y espesor de 0,10 m.	33,57	m²	15	Bueno
8	M8	Rampa en concreto de 0,70 m x 2,90 m y espesor de 0,10 m.	1	Un	15	Bueno

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-584.

6.10. Cultivos, especies:

CULTIVOS Y/O ESPECIES	CANT	UND	ESTADO FITOSANITARIO
Cobertura Pastos Naturales	4660,96	m2	Bueno
Cobertura Vegetación Nativa	1288,30	m2	Bueno
Acacia japonesa (D= 0.10 - 0.20 m)	8,00	un	Bueno
Aguanosa (D= 0.10 - 0.20 m)	4,00	un	Bueno
Aguanosa (D= 0.20 - 0.40 m)	2,00	un	Bueno
Chachafruto (D= 0.10 - 0.20 m)	2,00	un	Bueno
Chirimoyo (D= 0.10 - 0.20 m)	6,00	un	Bueno
Chirimoyo (D= 0.20 - 0.40 m)	5,00	un	Bueno
Espadero (D= 0.10 - 0.20 m)	9,00	un	Bueno
Eucalipto (D= 0.10 - 0.20 m)	42,00	un	Bueno
Eucalipto (D= 0.20 - 0.40 m)	31,00	un	Bueno
Eucalipto (D= 0.40 - 0.60 m)	19,00	un	Bueno
Eucalipto (D= >0.60 m)	7,00	un	Bueno

Guayabo (D= 0.10 - 0.20 m)	2,00	un	Bueno
Nogal (D= 0.10 - 0.20 m)	3,00	un	Bueno
Pino patula (D= 0.20 - 0.40 m)	3,00	un	Bueno
Pino patula (D= >0.60 m)	1,00	un	Bueno
Sangregao (D= 0.10 - 0.20 m)	3,00	un	Bueno
Sangregao (D= 0.40 - 0.60 m)	1,00	un	Bueno
Urapan (D= 0.10 - 0.20 m)	11,00	un	Bueno
Urapan (D= 0.20 - 0.40 m)	9,00	un	Bueno
Urapan (D= 0.40 - 0.60 m)	2,00	Un	Bueno

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-584.

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 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:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

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 avaluar 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. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

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.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

Unidad Fisiográfica 1:

	Coordenadas							Datos					Terreno			
Oferta	Latitud	Longitud	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Norma Uso del Suelo	Teléfono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	4°25'5.24"N	74°23'21.55"O	Quebrada Honda	Silvania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	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°23'21.50"O	Quebrada Honda	Silvania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	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°28'31.82"N	74°22'28.71"O	Subia Central	Silvania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	313-2736526	Milan Pachon	$ 120.000.000,00	5%	$ 114.000.000,00	0,18	1800	$ 633.333.333,33	$ 63.333,33
4	4°24'9.26"N	74°24'00.50"O	Azafranal	Silvania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	3114539398	Intekcom Inmobiliaria SAS	$ 120.000.000,00	5%	$ 114.000.000,00	0,2	2000	$ 570.000.000,00	$ 57.000,00

	Construcción			Terreno			Valores Típicos		Detalles de la Oferta		
Oferta	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Secundaria
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 unicamente. Este lote es totalmente plano.		Información Tomada En Campo
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.		Información Tomada En Campo
3	-	0	$ -	-	0	$ -	$ -	$ -	Venta de Lote en la vereda Subia del municipio de Silvania, 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
4			$ -			$ -	$ -	$ -	Lote de terreno en silvania, azafranal, cuenta con papeles al dia, cerca a carretera principal, tiene acceso a servicios públicos.		https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/1143381

Unidad Fisiográfica 2:

	Coordenadas							Datos					Terreno			
Oferta	Latitud	Longitud	Dirección	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Norma Uso del Suelo	Teléfono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	4°26'34.91"N	74°22'46.45"O		Azafranal	Silvania	Rural	Desarrollo Agrícola - Protección Ronda de Río	321-3902723 319-4751801 322-7715236	Richard Pachon	$ 165.000.000,00	10%	$ 148.500.000,00	1	10000	$ 148.500.000,00	$ 14.850,00
2	4°30'20.94"N	74°22'0.20"O		La Ventoso	Granada	Rural	Corredores Viales de Servicios Rurales - Protección Ronda de Río	310-2861206	Jose Yepez (Chepe)	$ 550.000.000,00	10%	$ 495.000.000,00	2,56	25600	$ 147.656.250,00	$ 14.765,63
3	4°29'38.94"N	74°22'17.49"O		Subia Central	Silvania	Rural	Zona Suburbana (DU4) - Protección Ronda de Río	310-2861206	Jose Yepez (Chepe)	$ 720.000.000,00	0%	$ 720.000.000,00	5,5	55000	$ 130.909.090,91	$ 13.090,91

Oferta	Construcción			Anexos			Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Construccion	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet
1	-	0	$ -	-	0	$ -	$ -	$ -	Finca ubicada en la vereda Azafranal del municipio de Silvania. Presenta ronda de río y uso para desarrollo agrícola con un área de lote de 10.000 m2.		Información Tomada En Campo
2	m2	180	$ 650.000			$ -	$ 117.000.000,00	$ -	Finca ubicada en la Vereda La Ventana, antes de la curva de subida al centro poblado de San Raimundo, cuenta con frente sobre la vía Panamericana en el sentido Girardot - Bogotá. Finca plana tiene una zona en corredores viales de servicios rurales y otra en Agropecuario Semimecanizado según el EOT del municipio de Granada - Cundinamarca.		Información Tomada En Campo
3	-	0	$ -			$ -	$ -	$ -	Finca de 9 Faneçadas sobre la Doble Calzada Bogotá Girardot, acceso antes de la curva del Reten, bajando de San Raimundo, cuenta con topografía ondulada.		Información Tomada En Campo

8.2. Depuración Mercado:
Unidad Fisiográfica 1:

Oferta	Coordenadas		Ubicación			Datos					Terreno			
	Latitud	Longitud	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Norma Uso del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Area (Ha)	Area (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	4°25'5.24"N	74°23'21.55"O	Quebrada Honda	Silvania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	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°23'21.50"O	Quebrada Honda	Silvania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	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°28'31.82"N	74°22'28.73"O	Subia Central	Silvania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	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°24'9.26"N	74°24'00.50"O	Azafranal	Silvania	Rural	Zona Suburbana (DU4)	3114539398	Intekcom Inmobiliaria SAS	$ 120.000.000,00	5%	$ 114.000.000,00	0,2	2000	$ 570.000.000,00	$ 57.000,00

Oferta	Construcción			Anexos			Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet
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 unicamente. Este Lote es totalmente plano.		Información Tomada En Campo
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.		Información Tomada En Campo
3	-	0	$ -	-	0	$ -	$ -	$ -	Venta de Lote en la vereda Subia del municipio de Silvania, topografía Ondulada, cuenta con acceso a servición públicos, se encuentra en cercanías de la Doble Cabada Bogotá Girardot y actualmente se encuentra en pastos naturales.		Información Tomada En Campo
4			$ -			$ -	$ -	$ -	Lote de terreno en silvania, azafranal, cuenta con papeles al dia, cerca a carretera principal, tiene acceso a servicios públicos.		https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/1143381

Unidad Fisiográfica 2:

Oferta	Coordenadas		Dirección	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Norma Uso del Suelo	Datos			% de Nego.	Valor Negociado	Terreno			
	Latitud	Longitud						Telefono	Nombre	Valor			Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	4°26'34.91"N	74°22'46.45"O		Azafranal	Silvania	Rural	Desarrollo Agricola - Protección Ronda de Rio	321-2902773 319-4751801 322-7715336	Richard Pachon	$ 165.000.000,00	10%	$ 148.500.000,00	1	10000	$ 148.500.000,00	$ 14.850,00
2	4°30'20.94"N	74°22'0.20"O		La Ventidos	Granada	Rural	Corredores Viales de Servicios Rurales - Protección Ronda de Rio	310-2861206	Jose Yepez (Chepe)	$ 550.000.000,00	10%	$ 495.000.000,00	2,56	25600	$ 147.656.250,00	$ 14.765,63
3	4°29'38.99"N	74°22'17.49"O		Subia Central	Silvania	Rural	Zona Suburbana (DU4) - Protección Ronda de Rio	310-2861206	Jose Yepez (Chepe)	$ 720.000.000,00	0%	$ 720.000.000,00	5,5	55000	$ 130.909.090,91	$ 13.090,91

Oferta	Construcción			Anexos			Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet
1	-	0	$ -	-	0	$ -	$ -	$ -	Finca ubicada en la vereda Azafranal del municipio de Silvania. Presenta ronda de río y uso para desarrollo agricola con un área de lote de 10.000 m2.		Información Tomada En Campo
2	m2	180	$ 650.000			$ -	$ 117.000.000,00	$ -	Finca ubicada en la Vereda La Ventidos, antes de la curva de subida al centro poblado de San Raimundo, cuenta con frente sobre la via Panamericana en el sentido Girardot - Bogotá. Finca plana tiene una zona en corredores viales de servicios rurales y otra en Agropecuario Semimecanizado según el EOT del municipio de Granada - Cundinamarca.		Información Tomada En Campo
3	-	0	$ -			$ -	$ -	$ -	Finca de 9 Fanegadas sobre la Doble Calzada Bogotá Girardot, acceso antes de la curva del Reten, bajando de San Raimundo, cuenta con topografia ondulada.		Información Tomada En Campo

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

- No aplica.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).
Unidad Fisiográfica 1:

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 ASIMETRIA	-1,983998172
LIMITE SUPERIOR	$ 646.429.266
LIMITE INFERIOR	$ 585.237.400
VALOR ADOPTADO Ha	$ 615.000.000
VALOR ADOPTADO m2	$ 61.500

Unidad Fisiográfica 2:

MUESTRAS	Valor Terreno
1	$ 148.500.000
2	$ 147.656.250
3	$ 130.909.091
PROMEDIO	$ 142.355.114
DESVIACIÓN ESTANDAR	9.921.520
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,97%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	-1,71796905
LIMITE SUPERIOR	$ 152.276.633
LIMITE INFERIOR	$ 132.433.594
VALOR ADOPTADO Ha	$ 142.355.114
VALOR ADOPTADO m2	$ 14.236

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 unicamente. 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 servicios 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.

Unidad Fisiográfica 2:
Oferta 1: Finca ubicada en la vereda Azafranal del municipio de Silvania. Presenta ronda de río y uso para desarrollo agrícola con un área de lote de 10.000 m2.
Oferta 2: Finca ubicada en la Vereda La Veintidós, antes de la curva de subida al centro poblado de San Raimundo, cuenta con frente sobra la vía Panamericana en el sentido Girardot - Bogotá. Finca plana tiene una zona en corredores viales de servicios rurales y otra en Agropecuario Semimecanizado según el EOT del municipio de Granada - Cundinamarca. Cuenta con protección por ronda de Rio.
Oferta 3: Finca de 9 Fanegadas sobre la Doble Calzada Bogotá Girardot, acceso antes de la curva del Reten, bajando de San Raimundo, cuenta con topografía ondulada.

10.3. Ejercicios residuales.
- No aplica.

10.4. Servidumbres.
- No aplica.

10.5. Zonas de Protección (rondas de rio, rondas de nacederos).

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA	TIPO DE AREA	ÁREA M²
2	Mixta	Agropecuario	Ronda Hidrica	Requerida	**56,28**
				Remanente	**0,00**
ÁREA TOTAL					**56,28**

10.6 Otros Ejercicios y aplicaciones
- No aplica.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

11.1. Costos de reposición:

C1:

C1: Vivienda					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Excavación Manual Profundidad 1 a 2m	m3	$ 26.137	74,14	$ 1.937.797,18	137
Replanteo	m2	$ 2.842	101,40	$ 288.178,80	137
Descapote a Máquina	m3	$ 10.110	18,54	$ 187.439,40	137
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	$ 105.127	18,54	$ 1.949.054,58	137
Rajón de Piedra	m3	$ 49.250	9,27	$ 456.547,50	66
Placa de Cimentación					
Piedra Media Zonga	m3	$ 42.861	32,43	$ 1.389.982,23	66
Mortero 1:3	m3	$ 449.752	3,70	$ 1.664.082,40	152
Cuadrilla AA - Albañilería	hc	$ 20.253	18,54	$ 375.490,62	57
Estructura					
Columna 40X30cm	m	$ 213.552	39,60	$ 8.456.659,20	157
Viga 30X40cm	m	$ 211.147	49,84	$ 10.523.566,48	159
Zapata Aislada 1.20X1.20X0.45M	und	$ 493.838	9,00	$ 4.444.542,00	157
Piso					
Placa en Concreto 3000PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m2	$ 91.949	92,68	$ 8.521.833,32	159
Alistado de Piso 4cm	m2	$ 28.744	92,68	$ 2.663.993,92	168
Mampostería					
Muro Bloque Concreto Estructural 9cm	m2	$ 95.244	125,32	$ 11.935.978,08	162
Muro Divisorio Bloque Estriado No. 5	m2	$ 34.658	10,02	$ 347.273,16	162
Pañete Liso Muros 1:4	m2	$ 25.174	270,69	$ 6.814.350,06	153
Vinilo Sobre Pañete 2 Manos	m2	$ 7.206	270,69	$ 1.950.592,14	165
Entrepiso					
Placa Aligerada (0.20m) Casetón Guadua	m2	$ 215.171	8,72	$ 1.876.291,12	158
Cubierta					
Teja Fibrocemento P7 No.6	m2	$ 33.557	65,91	$ 2.211.741,87	154
Estructura Metálica Para Teja Fibrocemento	m	$ 37.127	55,77	$ 2.070.572,79	154
Cielorraso en Listón Machihembrado 8cm	m2	$ 39.359	101,40	$ 3.991.002,60	151
Puertas y ventanas					
Puerta Valeri Chocolate 0.60x2m	und	$ 181.501	8,00	$ 1.452.008,00	114
Ventana Corrediza 0.6X0.4 vidrio 6mm	und	$ 83.499	6,00	$ 500.994,00	133
Baño					
Ducha con Grifería Tipo 1	und	$ 104.395	1,00	$ 104.395,00	200
Lavamanos con Grifería Tipo 1	und	$ 250.287	1,00	$ 250.287,00	200
Inodoro Tipo 1	und	$ 343.475	1,00	$ 343.475,00	200
Piso Cerámica 20x20cm	m2	$ 43.604	4,40	$ 191.857,60	166
Cerámica Pared Antar 25X75cm	m2	$ 29.946	17,60	$ 527.049,60	87
Punto A.F. Ducha	und	$ 216.992	1,00	$ 216.992,00	190
Punto A.F. Orinal o Lavamanos	und	$ 28.301	1,00	$ 28.301,00	138
Punto A.F. Inodoro	und	$ 27.724	1,00	$ 27.724,00	191
Cocina					
Lavaplatos con Grifería	und	$ 319.058	1,00	$ 319.058,00	200
Punto A.F. Lavaplatos	und	$ 28.301	1,00	$ 28.301,00	191
Mesón en Concreto	m2	$ 134.471	7,00	$ 941.297,00	164
Piso Cerámica 20x20cm	m2	$ 43.604	7,50	$ 327.030,00	166
Cerámica Pared Antar 25X75cm	m2	$ 29.946	24,60	$ 736.671,60	87

CI: Vivienda					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Chimenea					
Chimeneas 0.80 m	Und	$ 736.869	1,00	$ 736.869,00	164
Acometidas					
Acom.Cto.Cable CU 3X2+1X4AWG 1-1/2" PVC	m	$ 140.966	10,14	$ 1.429.395,24	178
Tubería Galvanizada 1"	und	$ 18.977	30,42	$ 577.280,34	187
Estructura externa en concreto					
Acero Corrugado Figurado 1/4"-1" 60.000 PSI	kg	$ 3.400	13,26	$ 45.084,00	107
Alambre Negro Recocido C-17	kg	$ 8.882	1,20	$ 10.658,40	157
Barra Corrugada G-60 3/8" (6m)	und	$ 9.484	32,78	$ 310.885,52	157
Concreto corriente grava común 1500 PSI	m3	$ 295.140	1,60	$ 472.224,00	81
Desencofrante Emulsionado Desmoldatoc (16kg)	und	$ 291.553	0,40	$ 116.621,20	65
Membrana Curadora Curaseal blanco (20KG)	kg	$ 5.455	1,33	$ 7.255,15	122
Puntilla con Cabeza 2"	lb	$ 3.900	5,50	$ 21.450,00	112
Repisa 8X4cmX2.9M - Ordinario	und	$ 11.792	4,00	$ 47.168,00	103
Tabla Chapa 30X1.8-2cmX2.9m - Ordinario	und	$ 23.572	14,00	$ 330.008,00	104
Vibrador concreto gasolina 3-4m 25-40MM	d	$ 26.941	1,00	$ 26.941,00	91
Mano de obra					
Cuadrilla AA - Albañilería	hc	$ 20.253	80,00	$ 1.620.240,00	57
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				**$ 85.804.490,10**	
Administrativos			12%	**$ 10.296.538,81**	
Imprevistos			5%	**$ 4.290.224,51**	
Utilidad			12%	**$ 10.296.538,81**	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA + AIU				**$ 110.687.792,23**	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$ 1.091.595,58**	
Dato tomado de la revista Construdata Nº 201					

M1:

M1: Cerca					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Postes para cerca					
Cerco 8X8cmX2.9m - Ordinario	und	$ 23,572	6.23	$ 146,853.56	103
Cerca					
Alambre de Púas (400m) Cal 16.5	m	$ 330	60.99	$ 20,126.70	81
Puntilla con Cabeza 2"	lb	$ 3,900	0.20	$ 780.00	121
Mano de obra					
Cuadrilla AA - Albañilería	hc	$ 20,253	4.10	$ 83,037.30	57
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				**$ 250,797.56**	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				**$ 12,336.33**	
Dato tomado de la revista Construdata Nº 201					

M2:

M2: Enramada					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Replanteo	m2	$ 2,842	20.00	$ 56,840.00	137
Descapote a Máquina	m3	$ 10,110	2.00	$ 20,220.00	137
Cubierta					
Durmiente 4cm x 4cm x 2.9m - Ordinario	Und	$ 5,896	9.25	$ 54,538.00	103
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	$ 3,900	1.00	$ 3,900.00	112
Cuadrilla AA - Albañilería	hc	$ 20,253	10.00	$ 202,530.00	57
Polisombra Negra 1x4 (Rollo 1000m2)	m	$ 1,300	5.00	$ 6,500.00	115
Soportes					
Cerco 8 x 8cm x 2.9m - Ordinario	Und	$ 23,572	6.07	$ 143,082.04	103
Tela Verde (60gr) A=2.1m Para Cerramiento	m	$ 1,998	8.00	$ 15,984.00	115
Cuadrilla AA - Albañilería	hc	$ 20,253	2.50	$ 50,632.50	57
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				**$**	**554,226.54**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**27,711.33**
Dato tomado de la revista Construdata Nº 201					

M3:

M3: Enramada					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Replanteo	m2	$ 2.842	10,00	$ 28.420,00	137
Descapote a Máquina	m3	$ 10.110	1,00	$ 10.110,00	137
Cubierta					
Durmiente 4cm x 4cm x 2.9m - Ordinario	Und	$ 5.896	4,36	$ 25.706,56	103
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	$ 3.900	0,50	$ 1.950,00	112
Cuadrilla AA - Albañilería	hc	$ 20.253	5,00	$ 101.265,00	57
Plástico Transparente 20x3m Ancho Cal.3.5	Und	$ 118.900	0,17	$ 20.213,00	*
Soportes					
Cerco 8 x 8cm x 2.9m - Ordinario	Und	$ 23.572	3,03	$ 71.423,16	103
Cuadrilla AA - Albañilería	hc	$ 20.253	1,30	$ 26.328,90	57
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				**$**	**285.416,62**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$**	**28.541,66**
Dato tomado de la revista Construdata Nº 201					
https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/279670/plastico-transparente-20x3m-ancho-cal35/279670/					

M4:

M4: Portón					
Materiales	**Und**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Excavación Manual Profundidad 1 a 2m	m3	$ 26.137	3,00	$ 78.411,00	137
Portón					
Tubo Cerramiento Galvanizado 3/4" (6m) Esp. 1.50 mm	m	$ 6.819	58,80	$ 400.957,20	122
Tubo Estructural Redondo Galv 1" Esp. 2.5mm(6m)	m	$ 6.601	8,72	$ 57.560,72	108
Soldadura Eléctrica de 3/32" 68 Barras	kg	$ 51.151	1,10	$ 56.266,10	119
Grapa Media	und	$ 1.620	2,00	$ 3.240,00	78
Grapa Oval	und	$ 3.049	2,00	$ 6.098,00	78
Grapa Recta	und	$ 3.049	2,00	$ 6.098,00	78
Abrazadera Clásica y Accesorios	und	$ 8.596	2,00	$ 17.192,00	78
Bisagra Gato Omega 3"	und	$ 1.837	2,00	$ 3.674,00	97
Columnas en Ladrillo					
Ladrillo Macizo 24cm x 12cm x 6cm	Und	$ 632	709,53	$ 448.422,96	102
Herramienta Menor	%	$ 448.423	2%	$ 8.968,46	160
Mortero 1:4	m3	$ 425.959	0,11	$ 46.855,49	148
Cuadrilla AA - Albañilería	hc	$ 20.253	5,65	$ 114.429,45	57
Acabado Columnas en Ladrillo					
Pañete Liso Muros 1:4	m2	$ 25.174	11,04	$ 277.920,96	153
Mano de obra					
Cuadrilla AA - Albañilería	hc	$ 20.253	6,00	$ 121.518,00	57
Cuadrilla HH - Metálicas	hc	$ 38.522	5,00	$ 192.610,00	59
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X UND				**$**	**1.840.222,34**
Dato tomado de la revista Construdata Nº 201					

M5:

M5: Enramada					
Materiales	**Und**	**Valor Unitario**	**Medida**	**Valor**	**Pag**
Preliminares					
Excavación Manual Profundidad 1 a 2m	m3	$ 26.137	5,64	$ 147.412,68	137
Replanteo	m2	$ 2.842	28,18	$ 80.087,56	137
Descapote a Máquina	m3	$ 10.110	2,82	$ 28.510,20	137
Rellenos de Excavación	m3	$ 13.691	2,82	$ 38.608,62	137
Cimentación					
Cimentación Ciclópea (Mezcla Obra)	m2	$ 267.500	2,82	$ 754.350,00	151
Columnas					
Columna 40X30cm	m	$ 213.552	5,40	$ 1.153.180,80	157
Piso					
Placa en Concreto 3000PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m2	$ 91.949	28,18	$ 2.591.122,82	159
Alistado de Piso 4cm	m2	$ 28.744	28,18	$ 810.005,92	168
Piso en Granito Natural Aserrado Brillado Media Placa 20MM	m2	$ 162.022	28,18	$ 4.565.779,96	167
Mampostería					
Muro Fachada Ladrillo Prensado Liviano	m2	$ 89.020	27,07	$ 2.409.771,40	163
Pañete Liso Muros 1:4	m2	$ 25.174	54,15	$ 1.363.172,10	153
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	$ 7.206	54,15	$ 390.204,90	165
Cubierta					
Cristal flotado incoloro 6MM	m2	$ 40.340	36,63	$ 1.477.654,20	133
Estructura Metálica Para Teja Fibrocemento	m	$ 37.127	31,00	$ 1.150.937,00	154
Puertas y ventanas					
Puerta Ppal. Alcalá 4 Estampados Lineales	und	$ 354.493	1,00	$ 354.493,00	114
Cristal Flotado Incoloro 6MM	m2	$ 40.340	19,11	$ 770.897,40	133
Mano de obra					
Cuadrilla AA - Albañilería	hc	$ 20.253	8,00	$ 162.024,00	57
Cuadrilla HH - Metálicas	hc	$ 38.522	4,00	$ 154.088,00	59
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				**$ 18.402.300,56**	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				**$ 653.026,99**	
Dato tomado de la revista Construdata Nº 201					

M6:

M6: Escalera					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Descapote a Máquina	m3	$ 10,110	0.12	$ 1,213.20	137
Replanteo	m2	$ 2,842	1.22	$ 3,467.24	137
Excavación Manual Profundidad 1 a 2m	m3	$ 26,137	0.12	$ 3,136.44	137
Concreto Corriente Grava Común 3000 PSI	m3	$ 322,951	0.46	$ 148,557.46	152
Formaleta Steel Ply 1.20 x 0,10m	ms	$ 428	5.65	$ 2,418.20	94
Cuadrilla AA - Albañilería	hc	$ 20,253	5.00	$ 101,265.00	57
Paral Metalico 3m	d	$ 122	2.33	$ 284.26	94
Puntilla con Cabeza 2"	lb	$ 3,900	1.00	$ 3,900.00	121
Repisa 8X4cmX2.9M - Ordinario	und	$ 11,792	1.00	$ 11,792.00	103
Tabla Burra 25x2.2 a 2.7x2.9m - Ordinario	und	$ 19,524	5.00	$ 97,620.00	103
Vibrador concreto gasolina 3-4M 25-40MM	d	$ 26,941	0.20	$ 5,388.20	91
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				$	379,042.00
Dato tomado de la revista Construdata Nº 201					

M7:

M7: Zona Dura					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Excavación Manual Profundidad 1 a 2m	m3	$ 26,137	3.36	$ 87,820.32	137
Replanteo	m2	$ 2,842	33.57	$ 95,405.94	137
Descapote a Máquina	m3	$ 10,110	3.36	$ 33,969.60	137
Rellenos de Excavación	m3	$ 13,691	3.36	$ 46,001.76	137
Piso					
Placa en Concreto 3000PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m2	$ 91,949	33.57	$ 3,086,727.93	159
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				$	3,349,925.55
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				$	99,789.26
Dato tomado de la revista Construdata Nº 201					

M8:

M8: Rampa					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Replanteo	m2	$ 2,842	2.18	$ 6,195.56	137
Piso					
Placa en Concreto 3000PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m2	$ 91,949	2.03	$ 186,656.47	159
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				$	192,852.03
Dato tomado de la revista Construdata Nº 201					

11.2. Depreciación (fitto y corvini):

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
ITEM	TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
	C1: Vivienda	20	70	29%	3	33,14%	$ 1.091.595,58	$ 361.781,71	$ 729.813,87	$ 729.800,00
	M1: Cerca	15	30	50%	2,5	42,51%	$ 12.336,33	$ 5.244,40	$ 7.091,93	$ 7.100,00
	M2: Enramada	15	40	38%	2	27,66%	$ 27.711,33	$ 7.664,97	$ 20.046,36	$ 20.000,00
	M3: Enramada	15	40	38%	2	27,66%	$ 28.541,66	$ 7.894,64	$ 20.647,02	$ 20.600,00
	M4: Portón	15	50	30%	2,5	25,99%	$ 1.840.222,34	$ 478.270,11	$ 1.361.952,23	$ 1.362.000,00
	M5: Enramada	15	60	25%	3,5	43,61%	$ 653.026,99	$ 284.811,19	$ 368.215,80	$ 368.200,00
	M6: Escalera	15	100	15%	2,5	16,01%	$ 379.042,00	$ 60.697,13	$ 318.344,87	$ 318.300,00
	M7: Zona Dura	15	100	15%	2,5	16,01%	$ 99.789,26	$ 15.979,55	$ 83.809,71	$ 83.800,00
	M8: Rampa	15	100	15%	2,5	16,01%	$ 192.852,03	$ 30.881,97	$ 161.970,06	$ 162.000,00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	245,00
VEGETACIÓN NATIVA	492,00

ESPECIE	DIAMETRO			
	(0,10- 0,20 m)	(0,21-0,40m)	(0,40-0,60m)	(> 0,61 m)
Acacia Japonesa (D=0.10-0.20m)	$ 8.558	$ 68.460	$ 285.250	$ 745.455
Aguanosa (D=0.10-0.20m)	$ 8.500	$ 34.000	$ 68.000	$ 85.000
Aguanosa (D=0.20-0.40m)	$ 8.500	$ 34.000	$ 68.000	$ 85.000
Chachafruto (D=0.10-0.20m)	$ 12.500	$ 50.000	$ 100.000	$ 125.000
Chirimoyo (D=0.10-0.20m)	$ 12.500	$ 50.000	$ 100.000	$ 125.000
Chirimoyo (D=0.20-0.40m)	$ 12.500	$ 50.000	$ 100.000	$ 125.000
Espadero (D=0.10-0.20m)	$ 27.500	$ 110.000	$ 220.000	$ 275.000
Eucalipto (D=0.10-0.20m)	$ 3.927	$ 31.417	$ 130.904	$ 342.096
Eucalipto (D=0.20-0.40m)	$ 3.927	$ 31.417	$ 130.904	$ 342.096
Eucalipto (D=0.40-0.60m)	$ 3.927	$ 31.417	$ 130.904	$ 342.096
Eucalipto (D=>0.60m)	$ 3.927	$ 31.417	$ 130.904	$ 342.096
Guayabo (D=0.10-0.20m)	$ 8.500	$ 34.000	$ 68.000	$ 85.000
Nogal (D=0.10-0.20m)	$ 35.200	$ 140.800	$ 281.600	$ 352.000
Pino Patula (D=0.20-0.40m)	$ 32.500	$ 130.000	$ 260.000	$ 325.000
Pino Patula (D=>0.60m)	$ 32.500	$ 130.000	$ 260.000	$ 325.000
Sangregao (D=0.10-0.20m)	$ 8.500	$ 34.000	$ 68.000	$ 85.000
Sangregao (D=0.40-0.60m)	$ 8.500	$ 34.000	$ 68.000	$ 85.000
Urapan (D=0.10-0.20m)	$ 24.500	$ 98.000	$ 196.000	$ 245.000
Urapan (D=0.20-0.40m)	$ 24.500	$ 98.000	$ 196.000	$ 245.000
Urapan (D=0.40-0.60m)	$ 24.500	$ 98.000	$ 196.000	$ 245.000

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Cobertura en Pastos Naturales	4660,96	M2	$ 245,00	$ 1.141.935,20
Cobertura Vegetación Nativa	1288,3	M2	$ 492,00	$ 633.843,60
Acacia Japonesa (D=0.10-0.20m)	8	Und	$ 8.558,00	$ 68.464,00
Aguanosa (D=0.10-0.20m)	4	Und	$ 8.500,00	$ 34.000,00
Aguanosa (D=0.20-0.40m)	2	Und	$ 34.000,00	$ 68.000,00
Chachafruto (D=0.10-0.20m)	2	Und	$ 12.500,00	$ 25.000,00
Chirimoyo (D=0.10-0.20m)	6	Und	$ 12.500,00	$ 75.000,00
Chirimoyo (D=0.20-0.40m)	5	Und	$ 50.000,00	$ 250.000,00
Espadero (D=0.10-0.20m)	9	Und	$ 27.500,00	$ 247.500,00
Eucalipto (D=0.10-0.20m)	42	Und	$ 3.928,00	$ 164.976,00
Eucalipto (D=0.20-0.40m)	31	Und	$ 31.417,00	$ 973.927,00
Eucalipto (D=0.40-0.60m)	19	Und	$ 130.904,00	$ 2.487.176,00
Eucalipto (D=>0.60m)	7	Und	$ 342.096,00	$ 2.394.672,00
Guayabo (D=0.10-0.20m)	2	Und	$ 8.500,00	$ 17.000,00
Nogal (D=0.10-0.20m)	3	Und	$ 35.200,00	$ 105.600,00
Pino Patula (D=0.20-0.40m)	3	Und	$ 130.000,00	$ 390.000,00
Pino Patula (D=>0.60m)	1	Und	$ 325.000,00	$ 325.000,00
Sangregao (D=0.10-0.20m)	3	Und	$ 8.500,00	$ 25.500,00
Sangregao (D=0.40-0.60m)	1	Und	$ 68.000,00	$ 68.000,00
Urapan (D=0.10-0.20m)	11	Und	$ 24.500,00	$ 269.500,00
Urapan (D=0.20-0.40m)	9	Und	$ 98.000,00	$ 882.000,00
Urapan (D=0.40-0.60m)	2	Und	$ 196.000,00	$ 392.000,00
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES				$ 11.039.093,80
VALOR ADOPTADO				$ 11.039.094,00

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta frente sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot.
- La topografía que presenta el terreno del predio es mixta (70 ondulada y 30% plana).
- La capacidad del suelo y su clase agrológica III.
- 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.
- Los datos obtenidos para la elaboración de la investigación económica fueron obtenidos y verificados el día 03 de febrero de 2022.
- La información jurídica, de áreas y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial TCBG-6-584.
- El predio se encuentra distanciado del casco Urbano del municipio de Silvania a aproximadamente 10 Km.
- Según el Acuerdo 22 de 2000 mediante el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Silvania como se determina en su Artículo No. 79, se establece qué 56,28 m² del área requerida se encuentran definidas dentro de rondas de quebradas y/o el río chocho, por tanto, esta área se define como área de Conservación Ambiental.
- El predio presenta dos unidades fisiográficas, de acuerdo a la información de la ficha predial, esta información se define en el numeral 6.6. Se realizaron dos estudios de mercado, en ambos casos se utiliza el promedio como valor adoptado para la liquidación del avalúo.

14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Cundinamarca.
MUNICIPIO: Silvania.
VEREDA: Subia
DIRECCIÓN: La Cabana
PROPIETARIO: María Emma Barrero De Navas

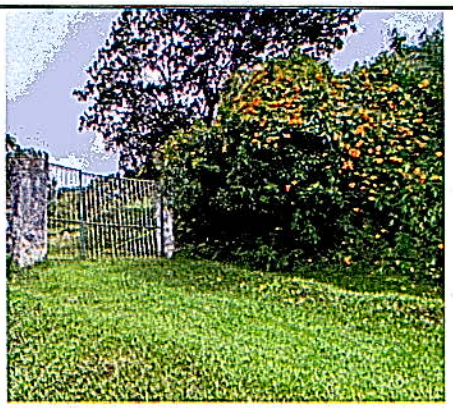
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
Unidad Fisiográfica 1	Área Requerida	m²	5.924,32	$ 61.500,00	$ 364.345.680,00
Unidad Fisiográfica 2	Área Requerida	m²	56,28	$ 14.236,00	$ 801.202,00
Total Terreno					**$ 365.146.882,00**
CONSTRUCCIONES					
C1: Vivienda		m²	101,40	$ 729.800,00	$ 74.001.720,00
Total Construcciones					**$ 74.001.720,00**
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
M1: Cerca		m	20,33	$ 7.100,00	$ 144.343,00
M2: Enramada		m²	20,00	$ 20.000,00	$ 400.000,00
M3: Enramada		m²	10,00	$ 20.600,00	$ 206.000,00
M4: Portón		und	1,00	$ 1.362.000,00	$ 1.362.000,00
M5: Enramada		m²	28,18	$ 368.200,00	$ 10.375.876,00
M6: Escalera		und	1,00	$ 318.300,00	$ 318.300,00
M7: Zona Dura		m²	33,57	$ 83.800,00	$ 2.813.166,00
M8: Rampa		und	1,00	$ 162.000,00	$ 162.000,00
Total Anexos					**$ 15.781.685,00**
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes Valor Global					$ 11.039.094,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					**$ 11.039.094,00**
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					**$ 465.969.381,00**

Son: Cuatrocientos Sesenta y Cinco Millones Novecientos Sesenta y Nueve Mil Trescientos Ochenta y Un Pesos M.L.

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

Aprobado

15. FOTOGRAFÍAS

Vista del Sector	**Vista del Sector**
	
Vista del Predio	**Vista del Predio**

C1 Construcción	**C1 Construcción**
Vista interna C1 Construcción	**Vista interna C1 Construcción**

M1 Cerca

M2 Enramada

M3 Enramada

M4 Portón

M5 Enramada

M6 Escalera

M7 Zona Dura

M8 Rampa

Elementos permanentes	**Elementos permanentes**
Elementos permanentes	**Elementos permanentes**

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. Desmonte, embalaje, translado 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. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	$ 0,00	NINGUNA
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	$ 0,00	NINGUNA

16.3 Cotizaciones.

- **Plástico transparente Homecenter.**

Ficha técnica

Monplast Código 279570

Plástico Transparente 20x3m Ancho Cal.3.5

★★★★★ 5.0 (1)

$118.900 und

$1.981,67 Metro Cuadrado.

CMR Pide tu Tarjeta de Crédito 100K online. Obtén un bono de $45.000 para tu primera compra. Solicítala aquí >

− 1 + Agregar al carro

Satisfacción Garantizada ver más

Puedes devolver este producto en un plazo máximo de 30 días, éste debe estar en perfecto estado; sin uso, tener todos sus accesorios, manuales y embalaje original. Si tienes dudas, comunícate a nuestra línea de atención al cliente desde Bogotá: 3077115 o a la línea Nacional: 320 88 599 33.

Opciones de entrega para Bogotá D.C.

Disponible
Despacho a domicilio ver fechas

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO

AVALUO COMERCIAL RURAL

TCBG-6-584

En la ciudad de Bogotá, D.C. A los cuatro (04) 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 **La Cabana** en el Municipio de Silvania (Cundinamarca), elaborado y presentado por el avaluador John Michel Guaneme Rodriguez.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO - Área Requerida					
Unidad Fisiográfica 1	Área Requerida	m²	5.924,32	$ 61.500,00	$ 364.345.680,00
Unidad Fisiográfica 2	Área Requerida	m²	56,28	$ 14.236,00	$ 801.202,00
Total Terreno					**$ 365.146.882,00**
CONSTRUCCIONES					
C1: Vivienda		m²	101,40	$ 729.800,00	$ 74.001.720,00
Total Construcciones					**$ 74.001.720,00**
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
M1: Cerca		m	20,33	$ 7.100,00	$ 144.343,00
M2: Enramada		m²	20,00	$ 20.000,00	$ 400.000,00
M3: Enramada		m²	10,00	$ 20.600,00	$ 206.000,00
M4: Portón		und	1,00	$ 1.362.000,00	$ 1.362.000,00
M5: Enramada		m²	28,18	$ 368.200,00	$ 10.375.876,00
M6: Escalera		und	1,00	$ 318.300,00	$ 318.300,00
M7: Zona Dura		m²	33,57	$ 83.800,00	$ 2.813.166,00
M8: Rampa		und	1,00	$ 162.000,00	$ 162.000,00
Total Anexos					**$ 15.781.685,00**
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes Valor Global					$ 11.039.094,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					**$ 11.039.094,00**
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					**$ 465.969.381,00**

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Cuatrocientos Sesenta y Cinco Millones Novecientos Sesenta y Nueve Mil Trescientos Ochenta y Un Pesos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los a los cuatro (04) días del mes de febrero de 2.022.

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

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

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

Luis E. Sanabria Vanegas
Comité Técnico
R.A.A. N° AVAL-1032435523
Miembro Lonja Colombiana N° 03

Aprobado

LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	UNIDAD FUNCIONAL	6
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016		
PREDIO No.	TCBG-6-584	SECTOR O TRAMO	PUENTE RÍO BLANCO- GRANADA
ABSC. INICIAL	K010+574,19		
ABSC. FINAL	K010+908,32	MARGEN	Izquierda
		LONGITUD EFECTIVA	334,13

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

MARIA EMMA BARRERO DE NAVAS

CEDULA	20.538.841	MATRICULA INMOBILIARIA	157-49511
DIRECCION / EMAIL.	3108702949 / caminavas2009@gmail.com		
DIRECCION DEL PREDIO	LA CABANA	CEDULA CATASTRAL	25743000100000001052400000000

VEREDA/BARRIO:	SUBIA	CLASIFICACION DEL SUELO	SUBURBANO	LINDEROS	LONGITUD / COLINDANTES
MUNICIPIO:	SILVANIA			NORTE	- VER ANEXO LINDEROS
DPTO:	CUNDINAMARCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	ORIENTE	- VER ANEXO LINDEROS
				SUR	- VER ANEXO LINDEROS
Predio requerido para:	TERCER CARRIL	TOPOGRAFIA	MIxta	OCCIDENTE	- VER ANEXO LINDEROS

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Cobertura Pastos Naturales	4660,96		m2
Cobertura Vegetación Nativa	1288,30		m2
Acacia japonesa (D= 0.10 - 0.20 m)	8		un
Aguanosa (D= 0.10 - 0.20 m)	4		un
Aguanosa (D= 0.20 - 0.40 m)	2		un
Chachafruto (D= 0.10 - 0.20 m)	2		un
Chirimoyo (D= 0.10 - 0.20 m)	6		un
Chirimoyo (D= 0.20 - 0.40 m)	5		un
Espadero (D= 0.10 - 0.20 m)	9		un
Eucalipto (D= 0.10 - 0.20 m)	42		un
Eucalipto (D= 0.20 - 0.40 m)	31		un
Eucalipto (D= 0.40 - 0.60 m)	19		un
Eucalipto (D= >0.60 m)	7		un
Guayabo (D= 0.10 - 0.20 m)	2		un
Nogal (D= 0.10 - 0.20 m)	3		un
Pino patula (D= 0.20 - 0.40 m)	3		un
Pino patula (D= >0.60 m)	1		un
Sangregao (D= 0.10 - 0.20 m)	3		un
Sangregao (D= 0.40 - 0.60 m)	1		un
Urapan (D= 0.10 - 0.20 m)	11		un
Urapan (D= 0.20 - 0.40 m)	9		un
Urapan (D= 0.40 - 0.60 m)	2		un

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1	**C1:** Vivienda de dos pisos cimentada en placa de mortero y piedra de 0,40 m de espesor, con estructura en vigas y columnas en concreto, piso en concreto repellado, muros en ladrillo bloque pañetado y pintado, uno de ellos revestido por un muro en piedra trabajada, ventanería con antepecho y puertas en carpintería metálica de ornamentación sencilla, cuenta con cielo raso en duela y cubierta en teja de fibrocemento. Distribución: Primer piso consta de 2 habitaciones con puertas en madera, una de las cuales cuenta con altillo en madera; sala comedor con chimenea en concreto de 0,60 x 0,30 x 3,00 m de alto; 1 baño con piso, paredes y techo enchapado en cerámica, cuenta con mobiliario sencillo; cocina con piso paredes y techo en placa de concreto enchapado en cerámica. Segundo piso consta de 1 habitación con piso en concreto repellado y paredes pañetadas y pintadas.	101,40	m2
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	**101,4**	**m2**

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	**M1:** Cerca medianera con postes en madera rustica aserrada de 1.60 m de altura separados cada 1.80 m y 3 hilos de púas.	20,33	m
2	**M2:** Enramada con piso en tierra, estructura en postes de madera aserrada y cercha en madera que soporta cubierta en lona y poli sombra.	20,00	m2
3	**M3:** Enramada con piso en tierra, estructura en postes de madera aserrada y cercha en madera que soporta cubierta plástica.	10,00	m2
4	**M4:** Portón a 2 hojas en tubo metálico de 1/2" de 2,50 x 2,30 m de alto, con 2 refuerzos diagonales por cada hoja, se encuentra aporticado en columnas en ladrillo repellado de 0,60 x 0,60 x 2.30 m de altura.	1	Un
5	**M5:** Enramada cimentada en placa de mortero y piedra de 0,40 m de espesor, adosada a C1 y soportada por 2 columnas en concreto de 0,30 x 0,30 x 2.70 m de alto, cerramiento en muro de ladrillo bloque, pañetado y pintado de 0,80 m de alto y ventanales de cristal, piso en concreto repellado, cubierta en estructura metálica con paneles de cristal y puerta de acceso metálica.	28,18	m2
6	**M6:** Escalera en ferroconcreto a 6 pasos de 1,20 m de ancho, huella de 0,30 m y contrahuella de 0,15 m	1	Un
7	**M7:** Zona dura en concreto de ancho de 1,00 m y espesor de 0,10 m.	33,57	m2
8	**M8:** Rampa en concreto de 0,70 m x 2,90 m y espesor de 0,10 m.	1	Un

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	No
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	No
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	No
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	No
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	N/A

FECHA DE ELABORACIÓN: 11/12/2021

Elaboró: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA
M.P. 091036-0504055 CND

Revisó y Aprobó:
Ing. ANDRES MAURICIO AGUIRRE CANO
M.P: 25222-319866 CND

AREA TOTAL TERRENO	22149,76	m^2
AREA REQUERIDA	5980,60	m^2
AREA REMANENTE	0,00	m^2
AREA SOBRANTE	16169,16	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	**5980,60**	m^2

OBSERVACIONES:

* El nombre de la vereda es tomado de la Escritura Publica No. 9390 del 30 de diciembre de 1991 de la Notaria 6 de Bogotá D.C.
* El área total del predio es tomada de la Escritura Publica No. 9390 del 30 de diciembre de 1991 de la Notaria 6 de Bogotá D.C, la cual indica una extensión del predio de 3 fanegadas (19200 m2) con 4609 varas cuadradadas (4609*0,64 = 2949,76), que equivalen a 22149,76 m2.
* EL folio de matricula identificado en el certificado catastral No. 157-49085 no corresponde al predio denominado la Cabaña con cedula catastral 25743000100000001052400000000, si no que esta asociado al predio denominado La Laguna que comparte el lindero de la quebrada la "Mina" en la vereda Subia y que tambien es propiedad de la Propietaria Maria Emma Barrero Navas; segun el analisis de titulos y corroboracion en campo el folio de matricula que si pertenece al predio es el 157-498511.
* En el Predio se haya un viviero de plantulas cubiertas por una cama de bolsas de plastico, las cuales pueden ser objeto de traslado y hacen parte del arrendatario Feiver quevedo, el cual manifiesta que puede continuar su actividad productiva en el area sobrante del predio.
*De conformidad con el certificado de defunción anexo al estudio jurídico, se identifica a la propietaria fallecida.

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	UNIDAD FUNCIONAL	6
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016		
PREDIO No.	TCBG-6-584	SECTOR O TRAMO	PUENTE RÍO BLANCO- GRANADA
ABSC. INICIAL	K010+574,19		
ABSC. FINAL	K010+908,32	MARGEN	Izquierda
		LONGITUD EFECTIVA	334,13

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA	20.538.841
MARIA EMMA BARRERO DE NAVAS		DIRECCION / EMAIL.	3017124267 / navascasas@yahoo.com
		DIRECCION DEL PREDIO	LA CABANA

MATRICULA INMOBILIARIA
157-49511
CEDULA CATASTRAL
25743000100000001052400000000

VEREDA/BARRIO:	SUBIA	CLASIFICACION DEL SUELO	SUBURBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	SILVANIA			NORTE	-	VER ANEXO LINDEROS
DPTO:	CUNDINAMARCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROPECUARIO	ORIENTE	-	VER ANEXO LINDEROS
				SUR	-	VER ANEXO LINDEROS
Predio requerido para:	TERCER CARRIL	TOPOGRAFIA	MIxta	OCCIDENTE	-	VER ANEXO LINDEROS

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
N/A			

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	N/A		
	N/A		

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	No
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	No
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	No
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	No
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	N/A

FECHA DE ELABORACIÓN: 11/12/2021

Elaboró: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA
M.P. 091036-0504055 CND

Revisó y Aprobó:
Ing. ANDRES MAURICIO AGUIRRE CANO
M.P: 25222-319866 CND

AREA TOTAL TERRENO	22149,76	m^2
AREA REQUERIDA	5980,60	m^2
AREA REMANENTE	0,00	m^2
AREA SOBRANTE	16169,16	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	**5980,60**	m^2

OBSERVACIONES:

* El numero de contactoy email corresponde al señor Juan Francisco Navas uno de los heredos de la señora Maria Emma Navas.
* La topografia del predio se define como Mixta dado que presenta 70% en topografia Ondulada y 30% en topografia Plana.
* Según el Acuerdo 22 de 2000 mediante el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Silvania como se determina en su Articulo No. 79, se establece qué 56,28 m² del área requerida se encuentran definidas dentro de rondas de quebradas y/o el río chocho, por tanto, esta área se define como área de Conservación Ambiental.
* De la construcción C1: Vivienda se ocupan en el área requerida 2,88 m².
* De la mejora M2: Enramada se ocupan en el área requerida 2,50 m².
* De la mejora M3: Enramada se ocupan en el área requerida 9,65 m².
* De la mejora M5: Enramada se ocupan en el área requerida 5,26 m².
* De la mejora M7: Zona dura se ocupan en el área requerida 11,05 m².
* Las mejoras M6 y M8 se incluyen en el presente inventario a pesar de encontrarse fuera del área requerida dado que al afectarse la construcción C1, pierden funcionalidad.
*En el lindero que colinda con Via Bogota- Girardot hay una cerca de cerramiento frontal en postes de madera con 3 hilos de alambre de puas separados cada 3 metros aproximadamente, por efectos de la ejeucion de la obra esta cerca sera repuesta en iguales o mejores condiciones a la actual y no sera reconocida en el inventario predial.

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL:	6
PREDIO No. :	TCBG-6-584
NOMBRE PROPIETARIO:	MARIA EMMA BARRERO DE NAVAS
DIRECCION PREDIO:	LA CABANA

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
1	C1: Vivienda de dos pisos cimentada en placa de mortero y piedra de 0,40 m de espesor, con estructura en vigas y columnas en concreto, piso en concreto repellado, muros en ladrillo bloque pañetado y pintado, uno de ellos revestido por un muro en piedra trabajada, ventanería con antepecho y puertas en carpintería metálica de ornamentación sencilla, cuenta con cielo raso en duela y cubierta en teja de fibrocemento. Distribución: Primer piso consta de 2 habitaciones con puertas en madera, una de las cuales cuenta con altillo en madera; sala comedor con chimenea en concreto de 0,60 x 0,30 x 3,00 m de alto; 1 baño con piso, paredes y techo enchapado en cerámica, cuenta con mobiliario sencillo; cocina con piso paredes y techo en placa de concreto enchapado en cerámica. Segundo piso consta de 1 habitación con piso en concreto repellado y paredes pañetadas y pintadas.	101,40	m2

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	M1: Cerca medianera con postes en madera rustica aserrada de 1.60 m de altura separados cada 1.80 m y 3 hilos de púas.	20,33	m
2	M2: Enramada con piso en tierra, estructura en postes de madera aserrada y cercha en madera que soporta cubierta en lona y poli sombra.	20,00	m2
3	M3: Enramada con piso en tierra, estructura en postes de madera aserrada y cercha en madera que soporta cubierta plástica.	10,00	m2
4	M4: Portón a 2 hojas en tubo metálico de 1/2" de 2,50 x 2,30 m de alto, con 2 refuerzos diagonales por cada hoja, se encuentra aporticado en columnas en ladrillo repellado de 0,60 x 0,60 x 2.30 m de altura.	1	Un
5	M5: Enramada cimentada en placa de mortero y piedra de 0,40 m de espesor, adosada a C1 y soportada por 2 columnas en concreto de 0,30 x 0,30 x 2.70 m de alto, cerramiento en muro de ladrillo bloque, pañetado y pintado de 0,80 m de alto y ventanales de cristal, piso en concreto repellado, cubierta en estructura metálica con paneles de cristal y puerta de acceso metálica.	28,18	m2
6	M6: Escalera en ferroconcreto a 6 pasos de 1,20 m de ancho, huella de 0,30 m y contrahuella de 0,15 m	1	Un
7	M7: Zona dura en concreto de ancho de 1,00 m y espesor de 0,10 m.	33,57	m2
8	M8: Rampa en concreto de 0,70 m x 2,90 m y espesor de 0,10 m.	1	Un

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES		
1	Cobertura Pastos Naturales	4660,96	m2
2	Cobertura Vegetación Nativa	1288,3	m2
3	Acacia japonesa (D= 0.10 - 0.20 m)	8	un
4	Aguanosa (D= 0.10 - 0.20 m)	4	un
5	Aguanosa (D= 0.20 - 0.40 m)	2	un
6	Chachafruto (D= 0.10 - 0.20 m)	2	un
7	Chirimoyo (D= 0.10 - 0.20 m)	6	un
8	Chirimoyo (D= 0.20 - 0.40 m)	5	un
9	Espadero (D= 0.10 - 0.20 m)	9	un
10	Eucalipto (D= 0.10 - 0.20 m)	42	un
11	Eucalipto (D= 0.20 - 0.40 m)	31	un
12	Eucalipto (D= 0.40 - 0.60 m)	19	un
13	Eucalipto (D= >0.60 m)	7	un
14	Guayabo (D= 0.10 - 0.20 m)	2	un
15	Nogal (D= 0.10 - 0.20 m)	3	un
16	Pino patula (D= 0.20 - 0.40 m)	3	un
17	Pino patula (D= >0.60 m)	1	un
18	Sangregao (D= 0.10 - 0.20 m)	3	un
19	Sangregao (D= 0.40 - 0.60 m)	1	un
20	Urapan (D= 0.10 - 0.20 m)	11	un
21	Urapan (D= 0.20 - 0.40 m)	9	un
22	Urapan (D= 0.40 - 0.60 m)	2	un

JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA
M.P. 091036-0504055 CND
REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

	PROYECTO	FICHA PREDIAL
	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	TCBG-6-584
	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**
2 Ha. 5000,00 m²	**2 Ha. 2149,76 m²**	Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Escritura Publica No. 9390 del 30 de diciembre de 1991 de la Notaria 6 de Bogotá D.C. el área del predio es de 3 fanegadas con 4609 varas cuadradas, que equivale a 2 Ha 2149,76 m2. El área registrada en folio de matrícula inmobiliaria 157-49511 es de 3 fanegadas 4609 v2, que equivale a 2 Ha 2149,76 m2. De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 2 Ha 5000,00 m². La diferencia de áreas entre el certificado catastral y Escritura Publica No. 9390 del 30 de diciembre de 1991 de la Notaria 6 de Bogotá D.C. es de 2850,24 m². La diferencia de áreas entre el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria es de 2850,24 m². Teniendo en cuenta la diferencia existente entre las áreas de terreno señaladas en los títulos traslaticios del predio, el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria; se recomienda al propietario, de ser necesario, solicitar a la Entidad Pública correspondiente, efectuar la respectiva actualización de cabida y linderos.
REVISÓ Y APROBÓ	**ELABORÓ**	
Ing. ANDRES MAURICIO AGUIRRE CANO M.P: 25222-319866 CND	JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA M.P. 091036-0504055 CND	
FECHA:	**FECHA DE ELABORACIÓN:** 11/12/2021	

PROYECTO	FICHA PREDIAL
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	TCBG-6-584
ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS	

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 1			
	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
ÁREA REQUERIDA 1 53,34 m²	**NORTE:**	MARIA EMMA BARRERO DE NAVAS (MJ 1-2)	3,82 m
	ORIENTE:	MARIA EMMA BARRERO DE NAVAS (MJ 2-3)	12,89 m
ABSCISA INICIAL K010+574,19 **ABSCISA FINAL** K010+580,20	**SUR:**	CARRETEABLE (MJ 3-4)	9,53 m
	OCCIDENTE:	QUEBRADA AGUA DE PANELA O LA MINA (MJ 4-1)	6,62 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 2			
	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
ÁREA REQUERIDA 2 5.927,26 m²	**NORTE:**	MARIA EMMA BARRERO DE NAVAS (MJ 5-24)	284,73 m
	ORIENTE:	BENJAMIN GONZALEZ CANO (MJ 24-26)	54,37 m
ABSCISA INICIAL K010+598,66 **ABSCISA FINAL** K010+908,32	**SUR:**	VIA BOGOTÁ - GIRARDOT (MJ 26-5)	318,48 m
	OCCIDENTE:	MARIA EMMA BARRERO DE NAVAS - LINDERO PUNTUAL (MJ 5)	0,00 m

REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	OBSERVACIONES
Ing. ANDRES MAURICIO AGUIRRE CANO M.P: 25222-319866 CND	**JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA** **M.P. 091036-0504055 CND**	
FECHA:	**FECHA DE ELABORACIÓN:** 11/12/2021	

COORDENADAS AREA REQUERIDA 2			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
5	985485.97	965664.86	2.72
6	985488.00	965666.66	23.07
7	985502.69	965684.46	11.26
8	985509.96	965693.06	11.20
9	985515.97	965702.51	10.44
10	985520.27	965712.02	9.21
11	985525.38	965719.69	11.54
12	985534.26	965727.05	10.68
13	985539.32	965736.46	20.26
14	985547.88	965754.82	9.38
15	985551.49	965763.48	30.39
16	985564.29	965791.04	18.86
17	985572.90	965807.83	9.23
18	985580.05	965813.65	13.19
19	985592.34	965818.45	13.17
20	985603.97	965824.62	12.33
21	985613.26	965832.74	12.65
22	985619.98	965843.46	39.01
23	985637.24	965878.44	16.14
24	985642.34	965893.75	30.72
25	985634.25	965923.38	23.65
26	985627.26	965945.98	3.73
27	985624.62	965943.34	140.78
28	985564.63	965815.98	11.59
29	985560.02	965805.35	10.86
30	985557.26	965794.84	3.00
31	985554.98	965792.90	4.16
32	985550.83	965793.24	1.72
33	985550.76	965791.52	22.40
34	985543.38	965770.37	16.44
35	985536.13	965755.62	12.51
36	985529.31	965745.13	25.12
37	985516.12	965723.76	24.72
38	985504.75	965701.81	12.50
39	985499.55	965690.44	8.67
40	985495.64	965682.70	20.29
5	985485.97	965664.86	
ÁREA REQUERIDA 2 (m2):			5927.26

965600 m.E
965700 m.E
965800 m.E
965900 m.E
985600 m.N
985500 m.N

TCBG-6-590
BENJAMIN GONZALEZ CANO
03-00-0024-0001-000
LA PRIMERA

ÁREA REQUERIDA 2

TCBG-6-584
MARIA EMMA BARRERO DE NAVAS
00-01-0001-0524-000
LA CABANA

AREA SOBRANTE TCBG-6-584

M7 A: 33.57 m²
M8 Un: 1
C1 A: 101.40 m²
M6 Un: 1
M5 A: 28.18 m²
M4 Un: 1
M3 A: 10.00 m²
M2 A: 20.00 m²
M1 L: 20.33 m
VIVERO A: 429.56 m2

ÁREA DE PROTECCION A: 2.94 m²
ÁREA DE PROTECCION A: 53.34 m²
ÁREA REQUERIDA 1

GIRARDOT
BOGOTÁ
CARRETEABLE
QUEBRADA AGUA DE PANELA

K010+598.66 I
K010+580.20 I
K010+574.19 I
K010+908.32 D
K10+550
K10+600
K10+700
K10+800
K10+900
K11
K11+000

COORDENADAS ÁREA CONSTRUIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	985574.31	965795.15	7.00
B	985578.85	965800.48	2.91
C	985581.07	965798.59	3.00
D	985583.01	965800.88	2.90
E	985580.80	965802.76	8.40
F	985574.40	965808.19	10.00
G	985567.91	965800.59	8.40
A	985574.31	965795.15	
ÁREA CONSTRUIDA P1 (m2):			92.68
ÁREA CONSTRUIDA P2 (m2):			8.72
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL (m2):			101.40

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	985470.18	965631.48	3.82
2	985473.89	965632.38	12.89
3	985471.61	965645.07	9.53
4	985466.53	965637.00	6.62
1	985470.18	965631.48	
ÁREA REQUERIDA 1 (m2):			53.34

0 10 20 30 40 50
ESCALA GRÁFICA 1:1000 m

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISO: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P 25222-116091 CND

APROBÓ: ANDRES MAURICIO AGUIRRE CANO
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P 25222-319866 CND

INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN
CONCESIONARIO: VÍA 40 EXPRESS
DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: Ruta 40 CONSORCIO VIAL
Agencia Nacional de Infraestructura

ELABORO: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P 091036-0504055 CND

DIBUJO: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P 091036-0504055 CND

PROPIETARIO:
MARIA EMMA BARRERO DE NAVAS

CONVENCIONES

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

CUADRO DE AREAS (M2)

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
5980.60 m²	22149.76 m²	101.40 m²	16169.16 m²	0.00 m²

FECHA ELAB.: 11/12/2021
ESCALA: 1:1000
UNIDAD FUNCIONAL: 6
PLANO: 1 de 1
No. CATASTRAL: 25743000100000001052400000000
FICHA GRAFICA No.: TCBG-6-584

6-584

CAMS-OPM-CUS-0425-2019

CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO

EL JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA-CUNDINAMARCA

C E R T I F I C A

Que el predio identificado con número Catastral **00-01-0001-0524-000** y número de matrícula inmobiliaria **157-49085,** denominado **LA CABANA,** ubicado en la **VEREDA DE SUBIA,** ubicado sobre la vía panamericana se encuentra en la zona suburbana del Municipio de Silvania, y cuenta con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

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

85. ANCHO DE LA FRANJA: Doscientos (200) metros a partir del borde de la vía.

86. CALZADA: De desaceleración y parqueo.

87. AISLAMIENTO AMBIENTAL: quince (15) metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.

88. AREA MINIMA DE LOTE: Aquellos predios que se encuentre localizados dentro del corredor vial exigirá un área mínima de una hectárea.

89. INDICE DE OCUPACION MAXIMO: Para vivienda dispersa no podrá ser superior del treinta (30%) por ciento del área total de predio.

90. 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 está actividad son los paradores, restaurantes, estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías, ciclovías, comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga, usos institucionales, centros vacacionales, estaciones de servicio, establecimiento de vallas y avisos (según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997). Se encuentra prohibida la minería y las parcelaciones.

NOTA: PARA USO INSTITUCIONAL.

La presente ***CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO***, se expide por solicitud del interesado a los veintiuno (21) días del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019).

ARQ. KAREN GISSEL PARRA SALGADO
Jefe de Planeación

GESTION DOCUMENTAL
Original: Destinatario
Digitó: Vilma Rodríguez – Apoyo Planeación
Reviso y Aprobó Arq. KAREN GISSEL PARRA S.: Jefe de Planeación
Copia. Archivo

Certificado Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No 02 de 2000, Ley 962 de 2005(Antitramites), articulo 6, parágrafo 3.

Fecha: martes 11 mayo 2021

La Agencia Catastral de Cundinamarca ACC certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral de la agencia:

Información Física

Departamento:	25 - Cundinamarca
Municipio:	743 - Silvania
Número predial:	25743000100000001052400000000
Número predial anterior:	25743000100010524000
Dirección:	LA CABANA
Matrícula inmobiliaria:	157 - 49085
Área terreno:	2 H 5000 M2
Área construida:	103 M2

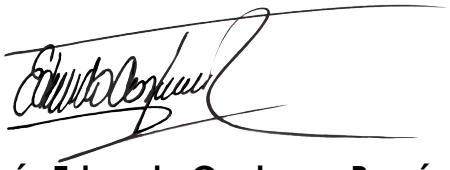
Información Económica

Avalúo:	$ 1.000.353.536,00 M/cte

Información Jurídica

Nombre	Tipo de documento	Número de documento
BARRERO NAVAS MARIA-EMMA	Cédula de ciudadanía	000020538841

El presente certificado se expide para el interesado



Efraín Eduardo Contreras Ramírez

Nota:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.Parágrafo: La inscripción en el catastro no constituye el título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. La base de datos de la Agencia Catastral de Cundinamarca corresponde a los 71 municipios de su jurisdicción de acuerdo con la resolución 1000 expedida el 30 de noviembre de 2020 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Elaboró: Leidy Sierra

Autenticación:

Para verificar la autenticidad de este certificado puede revisar en la página web acc.gov.co/#/autenticidad e ingresar este serial: 6da19137-ab02-441c-8246-489f37d97602