



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

Bogotá D.C., 18 MAYO. 2023

Señores:

TITULARES DEL DERECHO DE DOMINIO:
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor PEDRO ALMENJO SABOGAL GUTIERREZ identificado en vida (C.C 19.085.768)
INES YENNYFER SABOGAL OLMOS (CC No 52.503.930)
IVOON KARINA SABOGAL OLMOS (CC No 52.978.037)

Predio denominado LA ESPERANZA

Vereda Azafranal

Municipio de Silvania

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 20235000009441 del 17 de abril de 2023. Predio TCBG-6-406.

Respetados señores:

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



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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 17 de abril de 2023, expidió la Oferta Formal de Compra No. 20235000009441 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado LA ESPERANZA, ubicado en la Vereda Azafranal, Municipio de Silvania, Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-0002-0974-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-103739** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, ubicado en las siguientes abscisas: Abscisa Inicial K006+719,24 D – Abscisas Final K006+752,45 D; cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores **PEDRO ALEXANDER SABOGAL OLMO**s identificado con cédula de ciudadanía No. **80.731.774**, **IVOON KARINA SABOGAL OLMO**s identificada con cédula de ciudadanía No. **52.978.037**, **INES YENNYFER SABOGAL OLMO**s identificada con cédula de ciudadanía No. **52.503.930** y **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** del señor **PEDRO ALMENJO SABOGAL GUTIERREZ** identificado en vida con cédula de ciudadanía No. 19.085.768.

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

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

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





VIGILADO
SuperTransporte



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

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

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

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

Atentamente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

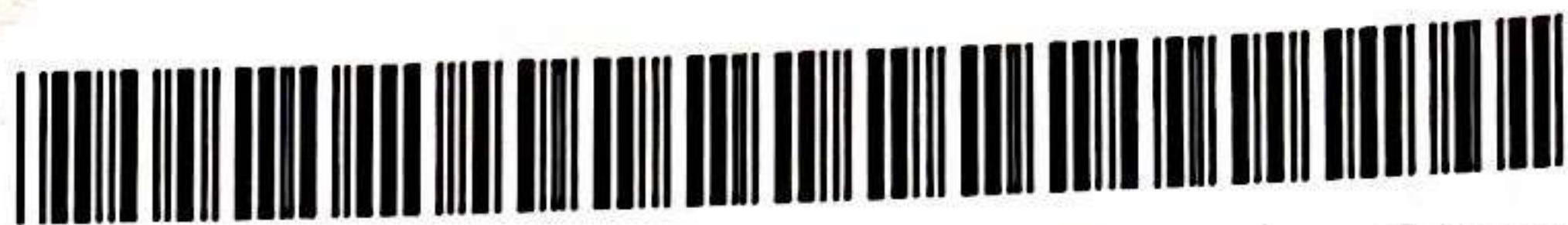
3906013

www.via40express.com

X, meuu



VIGILADO
SuperTransporte



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000009441

Bogotá D.C., 17 ABR. 2023

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

REFERENCIA:

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

ASUNTO:

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

Respetados señores:

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

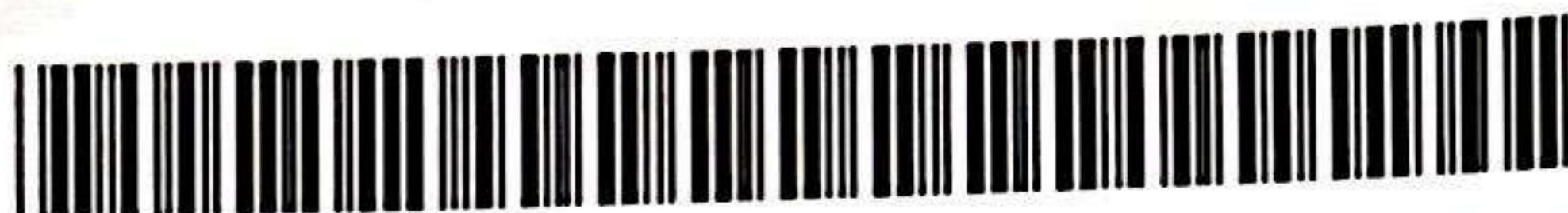
3906013

www.via40express.com





VIGILADO
SuperTransporte



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000009441

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

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la Ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-6-406, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LA ESPERANZA, ubicado en la Vereda Azafranal, Municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-743-00-01-00-0002-0974-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-103739 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **DOSCIENTOS DOCE COMA OCIENTA Y UN METROS CUADRADOS (212,81M²)**.

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

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

3906013

www.via40express.com



VIGILADO
SuperTransporte



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000009441

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

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

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

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual los propietarios tendrán un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, comunicarse al número telefónico 3104756597 y/o correos electrónicos cvillate@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com.

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

3906013

www.via40express.com



VIGILADO
SuperTransporte



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000009441

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

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

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

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

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

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

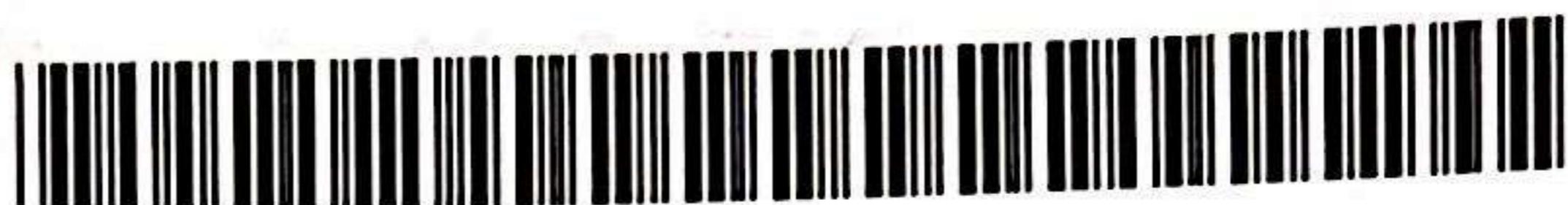
Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1)

3906013

www.via40express.com



VIGILADO
SuperTransporte



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000009441

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

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-406, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **18 de noviembre de 2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

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

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

3906013

www.via40express.com





Agencia Nacional de Infraestructura



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

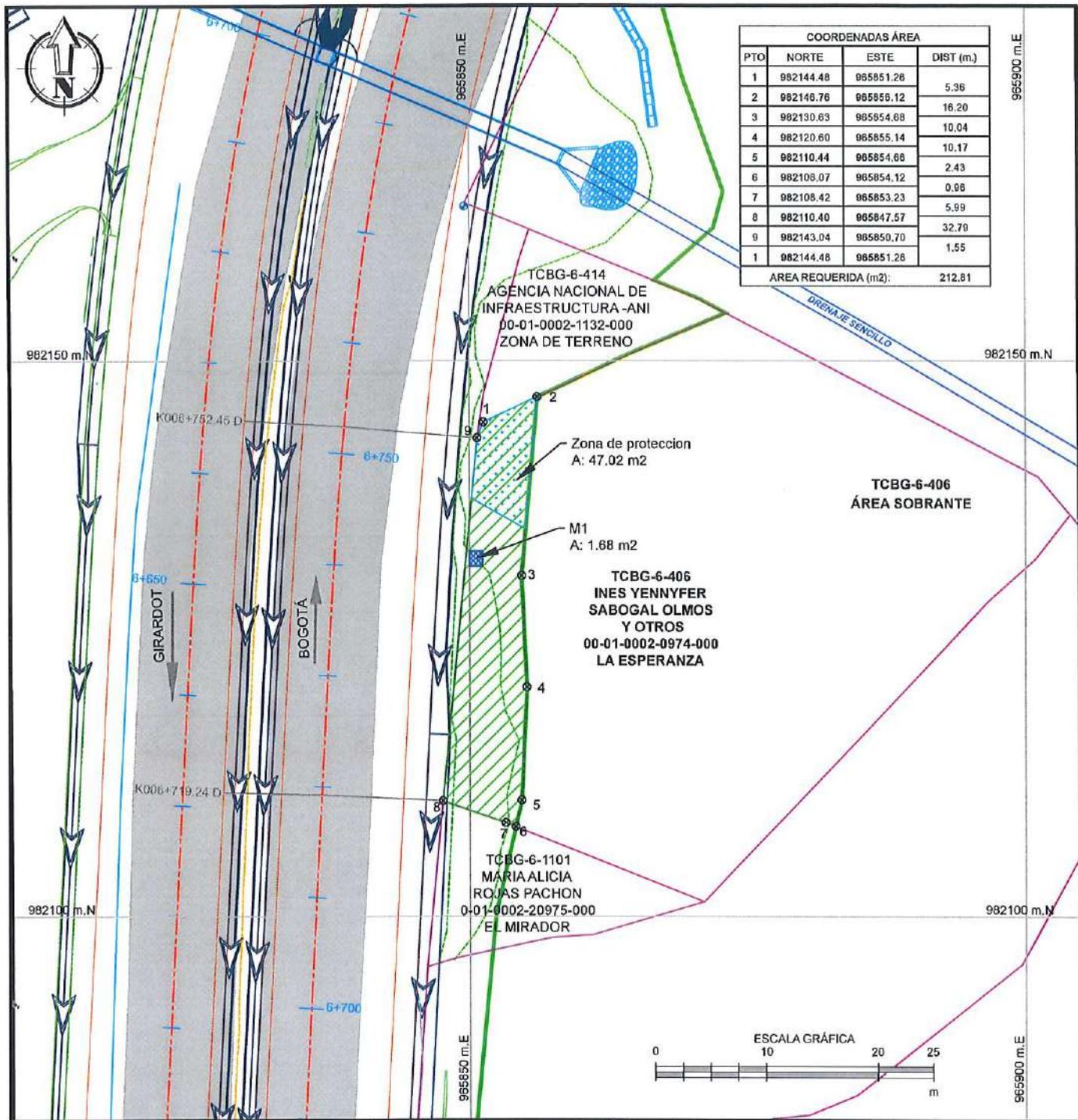
FICHA PREDIAL

TCBG-6-406

ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE ÁREAS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
2632,00 m ²	2455,97 m ²	<p>Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Escritura Pública No 7899 del 07 de diciembre de 2015 de la Notaría 9 de Bogotá el área del predio es de 2455.97 m².</p> <p>El folio de matrícula inmobiliaria 157-103739, se registra área del predio en el ítem de cabida y linderos de 2455.97 m².</p> <p>De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 2632.00 m².</p>
ELABORÓ		
 <p>JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA M.P. 091036-0504055 CND</p> <p>FECHA DE ELABORACIÓN: 31/08/2022</p>		



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FEDERICO MARROQUÍN
INVESTIGACIÓN Y DISEÑO
MAP 2022-1101-V09

APROBÓ: NELSON RICARDO CARVALHO TORRES
INVESTIGACIÓN Y DISEÑO
MAP 2022-1101-V10

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONSTRUIDA
LÍNEA DE COMPAÑIA	REQUERIDA
CHAPLÁN DE LLENO	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CHAPLÁN DE CORTE	AREA REMANENTE
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA	LINDEROS
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	POSTE
CAMINO O SENDEROS	CERCAS
VIA EXISTENTE	FUENTES HIDRÁULICAS
	SERVIDUMBRE



ELABORÓ: JUAN CAMILO ESPINOSA LAURENTURA
INVESTIGACIÓN Y DISEÑO
MAP 2022-1101-V09

DIBUJO: JUAN CAMILO ESPINOSA LAURENTURA
INVESTIGACIÓN Y DISEÑO
MAP 2022-1101-V10

PROYECTARIO:
INES YENNYFER SABOGAL OLMO Y
OTROS

CUADRO DE ÁREAS (M ²)				
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONSI.	AREA SOL.	AREA REMAN.
212.81 M ²	2455.97 M ²	0,00 M ²	2243.10 M ²	0.00 M ²

FECHA ELAB.: 31/08/2022	UNIDAD FUNCIONAL: 6	No. CATASTRAL: 25743000100000002097400000000
ESCALA: 1:500	PLANO: 1 De 1	FICHA GRÁFICA N. TCBG-6-406

Bogotá D.C., 15 de febrero de 2023

CSI-ANI-OBRA-05186

Al contestar favor citar este consecutivo

Dotor

LAURENT CAVROIS

Director de Proyecto

CONCESSIONARIO VIA 40 EXPRESS SAS

Ciudad.

Referencia: Contrato de Concesión No. 004 del 18 de octubre de 2016. Ampliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá – Girardot.

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

Respetado Doctor,

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

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

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

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

RESULTADO FIRMA DE APROBACION PARA 22 AVALÚOS

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

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

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

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

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

Cordialmente,
CARLOS ARTURO
CONTRERAS
DURAN
CARLOS ARTURO C
Director de Interven
CONSORCIO SEG-IM

c.c: Archivo
c.c: Dr. Jorge Elicer Rivillas Herrera, Experto G3-08, VP Ejecutiva, Agencia Nacional de Infraestructura-ANI

Proyectó: NC
Revisó: OUC
Aprobó: CACD



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-406

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LA ESPERANZA

VEREDA/BARRIO: AZAFRANAL

MUNICIPIO: SILVANIA

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

SOLICITANTE: El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

INTERVENTORIA
13 FEB 2023
EG ING PLAN

BOGOTÁ D.C., NOVIEMBRE 18 DE 2022



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL	4
1.1. SOLICITANTE	4
1.2. TIPO DE INMUEBLE	4
1.3. TIPO DE AVALÚO	4
1.4. DEPARTAMENTO	4
1.5. MUNICIPIO	4
1.6. VEREDA O CORREGIMIENTO	4
1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	4
1.8. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA	4
1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE	4
1.10. USO POR NORMA	4
1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO	4
1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO	4
1.13. FECHA DE INFORME DE AVALÚO	4
2. DOCUMENTOS CONSULTADOS	4
3. INFORMACIÓN JURÍDICA	5
3.1. PROPIETARIOS	5
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN	5
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA	5
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS	5
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	5
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR	5
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE	6
4.3. TOPOGRAFÍA	6
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	6
4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS	6
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS	7
4.7. SERVICIOS COMUNALES	7
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	7
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	7
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	8
6.1. UBICACIÓN	8
6.2. ÁREA DEL TERRENO	9
6.3. LINDEROS	9
6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	10
6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:	10
6.6. UNIDADES FISIOGRÁFICAS	10
6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS	10



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



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Silvania.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Azafranal.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** La Esperanza.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K006+719,24 D y abscisa final K006+752,45 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso agropecuario.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Silvania-Cundinamarca el predio se encuentra en el suelo rural y su uso por norma del predio es Uso de Rural 5 (Actividades pecuarias P y Actividades Agrícolas A2).

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

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

Fuente: Certificado catastral.

4

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 20 de octubre de 2022.

- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 18 de noviembre de 2022

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

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

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA****3.1. PROPIETARIOS:**

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

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

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-103739.

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

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

5

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

Telefax: 6123378



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre las vías y agricultura con vivienda campestre. 6
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía ondulada (8-25%).
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Templado húmedo. La altura promedio es de 1.650 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C.¹
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQFf y presenta las siguientes características.²

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQFf	Templado húmedo	Rocas sedimentarias arenosas y limoarcillosas	Typic Hapludands, Lithic Udoorthents	Profundos, bien drenados, Fertilidad media	Baja a media

¹ Alcaldía del municipio.

² Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cundinamarca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 2000.

Telefax: 6123378



- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Silvania.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al noroccidente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, público individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el ACUERDO No. 22 OCTUBRE 31 DE 2.000 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO y de conformidad con el certificado de suelo expedido por la secretaría de planeación municipal de Silvania la franja requerida está clasificada como suelo rural el cual tiene asignado el uso normativo de suelo rural No. 5 (Actividades pecuarias y actividades agrícolas).



PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	PROHIBIDO	UNIDAD	ÁREA/Ha
A1	P,Po	PD,Pe,PR,S,R,M,Vc	Zi	2	25,1721
		PD,Pe,PR,S,R,Vc	M,Zi	1	1205,1240
	P,PC,Pe	PR,Pe,S,P,Vc	M,Zi	3	1436,2071
		PR,S,R,Vc	M,Zi	4	146,2745
	P,Po	PR,Pe,S,R	M,Zi	5	509,9416
A1-PD	P,Po	R,S,Pe	M,Zi	6	475,1601

Fuente: Zonificación de uso de suelo Rural – Municipio de SILVANIA.

8

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 4,3 Km aproximadamente de perímetro urbano del Municipio de Silvania - Cundinamarca.

Telefax: 6123378



UBICACIÓN DEL PREDIO



9

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

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

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

Fuente: Ficha predial TCBG-6-406.

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

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

Fuente: Ficha predial TCBG-6-406.

Telefax: 6123378



6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Nacional Girardot - Bogotá, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con dos calzadas en doble sentido.

6.9. SERVICIOS PÚBLICOS: De acuerdo con lo descrito en la Ficha Predial y con lo observado en campo, no se cuenta con acometidas de servicios públicos dentro del área requerida.

6.6. UNIDADES FISIOGRÁFICAS: La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 165,79 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con topografía ondulada, su uso actual es agropecuario, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a suelo Rural 5 (Actividades pecuarias y agrícolas).

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.2): Área: 47,02 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con topografía ondulada, su uso actual es agropecuario cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso de suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN (Ver ficha predial TCBG-6-406).

10

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

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

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

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Vegetación Nativa	166,83	m ²
Pastos Naturales	44,30	m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-6-406.



7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del Decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

11

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad Fisiográfica 1

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo USOS DE SUELO RURAL 5 (R-5), se encontraron las siguientes ofertas:

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

Telefax: 6123378



Unidad Fisiográfica 2

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo ZONA DE PROTECCIÓN, se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3102861206	Ismael Finca raiz	Granada	La Veintidos	Finca	\$ 200.000.000,00	1,288	0,00
2	3108172260	Alexander Morales	Silvania	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 219.000.000,00	1,470	0,00
3	3102861206	Ismael Finca raiz	Silvania	Subia Pedregal	Finca	\$ 350.000.000,00	2,576	30,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

Unidad Fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor por hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontraron cuatro ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO AGROPECUARIO									TERRENO		CONSTRUCCIONES	
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3023193197	Jhon	Silvania	Azefran alto	Finca	\$ 290.000.000	\$ 284.200.000	0,3	\$ 779.333.333	80,00	\$ 630.000	\$ 50.400.000
2	https://www.facebook.com/lmarkeplaceitem/106171160308151/	William Daniel López	Silvania	Yayatá	Finca	\$ 250.000.000	\$ 240.000.000	0,2057	\$ 826.446.281	100,00	\$ 700.000	\$ 70.000.000
3	3113204424	Israel Galindo	Silvania	Subia	Finca	\$ 180.000.000	\$ 172.800.000	0,147	\$ 857.142.857	65,00	\$ 720.000	\$ 46.800.000
4	3195280341	Eugenio Suarez Inmobiliaria	Silvania	Noruega Alta	Lote 10	\$ 150.000.000	\$ 135.000.000	0,1455	\$ 927.835.052	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 847.689.380,75						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						\$ 62.280.321,31	LÍMITE SUPERIOR		\$ 909.969.702,07			
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,35%	LÍMITE INFERIOR		\$ 785.409.059,44			

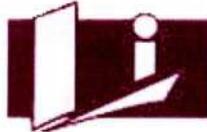
12

Unidad Fisiográfica 2

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de Hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontraron tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN									TERRENO		CONSTRUCCIONES	
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3102861206	Ismael Finca raiz	Granada	La Veintidos	Finca	\$ 200.000.000	\$ 197.400.000	1,288	\$ 145.496.894	-	-	-
2	3108172260	Alexander Morales	Silvania	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 219.000.000	\$ 186.150.000	1,470	\$ 126.632.653	0,00	\$ -	\$ -
3	3102861206	Ismael Finca raiz	Silvania	Subia Pedregal	Finca	\$ 350.000.000	\$ 349.650.000	2,576	\$ 131.075.311	30,00	\$ 400.000	\$ 12.000.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 134.401.619,34						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						\$ 9.862.208,07	LÍMITE SUPERIOR		\$ 144.263.827,41			
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,34%	LÍMITE INFERIOR		\$ 124.539.411,27			

Telefax: 6123378



9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad Fisiográfica 1

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

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

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



Unidad Fisiográfica 2

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	La Veintidos	Finca	\$ 145.496.894
2	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 126.632.653
3	Subia Pedregal	Finca	\$ 131.075.311
PROMEDIO			\$ 134.401.619
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			9.862.208
COEF DE VARIACIÓN			7,34%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 144.263.827
LÍMITE INFERIOR			\$ 124.539.411

De acuerdo al estudio de mercado realizado adoptamos el valor del límite superior dadas las características de ubicación del inmueble objeto de avalúo comercial, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.2	Hectárea	Ha

14

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca ubicada en Silvania en la Azafranal Alto con topografía ligeramente ondulada, con un área de 3000 m² cuenta con árboles frutales, una construcción de 80 m².

Oferta 2: Casa lote ubicada en la vereda Yayatá Pomarrosa de Silvania, aproximadamente a 5 min del perímetro urbano, con un área total de terreno de 2.057 m² y un área construida de 100 m².

Oferta 3: Finca ubicada en Silvania con topografía ondulada, con un área de terreno de 1.470 m² y una casa de trabajadores de 65 m².

Oferta 4: Lote de terreno sobre la vía veredal que comunica con la vía Panamericana, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 1.455 m².

Telefax: 6123378



Unidad Fisiográfica 2

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda La Ventidos del municipio de Granada, con una extensión de 12.880 metros cuadrados, cercanía a una quebrada, no cuenta con construcciones, tiene disponibilidad para servicios públicos básicos.

Oferta 2: Finca Ubicada en la vereda Quebrada Honda en el municipio de Silvania con una extensión de 14.700 metros cuadrados, topografía mixta, posee nacimientos de agua propios y actualmente no cuenta con construcciones.

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

10.3. EJERCICIO RESIDUAL

Para el presente informe de avalúo no se realiza ejercicio residual.

10.4. SERVIDUMBRES

La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

15

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

La franja objeto de avalúo presenta las siguientes zonas de protección: Área 47,02 m². Corresponde a suelos con unidad climática templado húmedo con pendiente ondulada, su uso actual es agropecuario, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN por afectación de ronda de Río.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

Telefax: 6123378

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	4	100	4.00%	2	4,56%	\$712.476,72	\$32.513,88	\$679.962,84	\$ 680.000

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Vegetación Nativa	166,83	m ²	\$2.600
Pastos Naturales	44,30	m ²	255

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



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre una vía principal Silvania- Fusagasugá, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida esta ubicada en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El área requerida presenta un topografía definida como ondulada.
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.
- El predio objeto de avalúo presenta una zona de protección de área de 47,02 m² correspondiente a afectación por ronda hídrica.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el valuador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad valuada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

17



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-406

14. RESULTADO DE AVALÚO

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

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

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

Cordialmente,

18

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-406

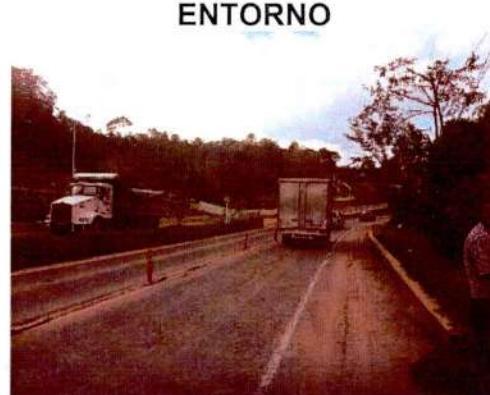
15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO

VISTA GENERAL

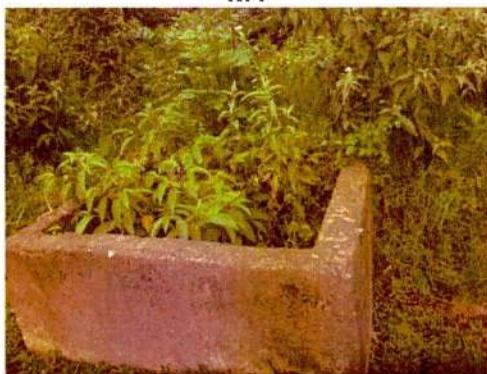


VISTA GENERAL



19

M1



M1





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-6-406

CULTIVOS Y ESPECIES

VEGETACIÓN NATIVA



PASTOS NATURALES





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

 PLANEACIÓN MUNICIPAL	Código PNM- 001 Versión 1 Página 1 de 2 CAMS-OPM-CUS-457-2022 P-104
---	--

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio identificado con Número 25-743-00-01-0002-0974-000, se encuentra en la zona rural, del MUNICIPIO DE SILVANIA, cuenta con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 Plan Básico de Ordenamiento Territorial:

USO DE SUELO RURAL 5 (R.S):

USOS PRINCIPALES:

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

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

USOS COMPATIBLES:

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

USOS CONDICIONADOS:

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

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

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

Alcaldía Municipal de Silvania, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 6-04 Parque Principal,
Email: contadurias@silvania-cundinamarca.gov.co,
Web: <http://www.silvania-cundinamarca.gov.co>



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-406



Unidad: PMU
Área: 2
Vivienda: 2

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

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

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

USOS PROHIBIDOS:

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

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

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

22

GERMÁN ANTONIO BARRAGÁN PARDO

Jefe de Planeación Municipal

Gobernación
Departamento
Alcalde: Alfonso Madrid M. - Alcaldesa:
Brigadier Mayor Carlos Andrés Gómez Callejón
Casa Oficial

Alcaldía Municipal de Silvania, Cundinamarca, bogotá 10 No. 6-04 Parque Principal,
Email: contactenos@silvania-cundinamarca.gov.co,

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
“CORFELONJAS”**



15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
6-406									
ANEXO	ITEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	Lavadero en concreto enterrado en tierra, de 1.40x1.20x0.50 m de alto.	Replantado	m ²	\$ 2.862,00	1,68	\$ 4.808,16			
		Excavación manual	m ³	\$ 27.459,00	0,34	\$ 9.336,06			
		Relleno en recebo comun compactado	m ³	\$ 108.274,00	0,17	\$ 18.406,58			
		Muro bloque concreto estructural 19CM	m ²	\$ 142.713,00	2,60	\$ 371.053,80			
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m ²	\$ 114.668,00	1,68	\$ 192.642,24			
		Pavimentación impermeabilizado muros 1:3	m ²	\$ 41.585,00	8,73	\$ 363.037,05	\$ 1.196.960,89	\$ 712.476,72	m ²
		Salida sanitaria lavadero	un	\$ 106.907,00	1,00	\$ 106.907,00			
		Mano de obra	hc	\$ 21.795,00	6,00	\$ 130.770,00			
		Total costo directo:				\$ 1.196.960,89			
		Total Construcción			Area	1,68	\$ 712.476,72		

https://elpalustre.com.co/index.php?route=product/product&product_id=1164

Fuente: Construdata edición 203

15.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

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

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



15.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

- De conformidad con el instructivo para avalúos ANI expedido en el año 2022, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de lucro cesante o daño emergente sobre el predio objeto de avalúo.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

ITEM	1. DAÑO EMERGENTE	
	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE		
2. LUCRO CESANTE		
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE	\$ 0,00	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 0	
SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		

El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 18 de noviembre del año 2022, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico el día 15 de septiembre.

24

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

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
RAA AVAL-17035154

JOSE FÉLIX ZAMORA MORENO

Director de comité
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS****LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-6-406**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 18 de noviembre de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.
SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.
JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	Nº Avalúo	VALOR
1	TCBG-6-406	\$ 16.319.616

25

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodríguez, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de SILVANIA Sector rural, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmueble.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvo como resultado: el valor para el área de terreno y el valor de la construcción en los casos que aplica. La información anterior está contenida en los informes de los estudios valuadores.

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 11:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.

Telefax: 6123378



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-406

COMITÉ DE AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN
Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304

JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito avaluador
RAA AVAL-1014242133

26