



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000062521

Bogotá D.C., **04 OCT. 2022**

Señores:

MIRYAM MURCIA CAÑÓN (C.C. 20.543.913)

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE HENRY ROMERO SABOGAL
(C.C. 385.489)**

Predio denominado LA PERLA

Vereda AZAFRANAL (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de SILVANIA

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016.

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000051321 del 19 de agosto de 2022. Predio TCBG-6-380.

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 19 del mes de agosto del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000051321 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado LA PERLA, Vereda AZAFRANAL (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas inicial: K006+293,22 - Abscisas Final: K006+328,64; localizado en el margen Derecho del proyecto, identificado con la Cédula Catastral No. **257430001000000020804000000000**, Matricula Inmobiliaria No. **157-79612** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, cuyos titulares del derecho real de dominio son: la señora **MIRYAM MURCIA CAÑÓN**, identificada con Cedula de

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000062521

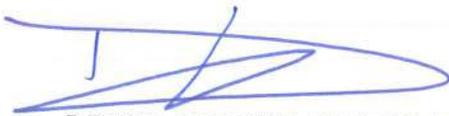
Ciudadanía No. 20.543.913 y el señor HENRY ROMERO SABOGAL, quien se identificó con Cedula de Ciudadanía No. 385.489, toda vez que se encuentra fallecido de conformidad al Registro Civil de Defunción, Indicativo Serial No. 06243252.

Que el día 19 del mes de agosto del año 2022, se envió la citación con radicado No. 20225000051331, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, citación que fue recibida en la dirección del predio el día 01 del mes septiembre del año 2022, y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, la citación con radicado No. 20225000051331, fue publicada en la página WEB de la ANI - VIA 40 EXPRESS, y en un lugar de acceso al público en las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la carrera 27 N°21-36 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, la cual fue fijada el 12 de septiembre de 2022 y desfijada el 16 de septiembre de 2022, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000051321

Bogotá D.C., **19 AGO. 2022**

Señores:

MIRYAM MURCIA CAÑÓN (C.C. 20.543.913)

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE HENRY ROMERO
SABOGAL (C.C. 385.489)**

Predio denominado LA PERLA

Vereda AZAFRANAL (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

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 inicial: K006+293,22 – Abscisa Final: K006+328,64; localizado en el margen Derecho del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado LA PERLA, Vereda AZAFRANAL (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2574300010000002080400000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-79612** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-380**.



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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000051321

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-6-380, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LA PERLA, Vereda AZAFRANAL (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430001000000020804000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-79612** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **QUINIENTOS VEINTITRÉS COMA OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (523,84 M²)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **UNIÓN TEMPORAL LONJA COLOMBIA DE LA PROPIEDAD RAÍZ TERCER CARRIL - BOGOTÁ GIRARDOT**, el 25 de **MAYO** de 2022, por la suma de: **CUARENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$44.210.833,00)** Correspondiente al avalúo del

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000051321

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					
1	UF1	m ²	523,84	\$ 68.228,00	\$ 35.740.556,00
Total Terreno					\$ 35.740.556,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ -
ANEXOS					
M1: Enramada		m ²	31,87	\$ 228.600,00	\$ 7.285.482,00
M2: Cerramiento		m	27,61	\$ 9.300,00	\$ 256.773,00
Total Anexos					\$ 7.542.255,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes				Valor Global	\$ 928.022,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 928.022,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 44.210.833,00

Adicionalmente, se reconoce la suma de **DOSCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON TREINTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$ 290.759,30)**, que corresponde al valor de daño emergente (1. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles), en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000051321

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0,00	NINGUNA
2. Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 290.759,30	TRASLADO LAVADERO
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0,00	NINGUNA
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0,00	NINGUNA
6. Impuesto Predial	\$ 0,00	NINGUNA
8. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0,00	NINGUNA
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0,00	NINGUNA

LUCRO CESANTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	NINGUNA
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	NINGUNA

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 2º del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000051321

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3228348630- 3104527758 o a los correos electrónicos jpobregon@consorcioruta40.com, emendez@consorcioruta40.com, correspondencia@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com.

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

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

Así mismo, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000051321

Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente, tomando este pago como parte de daño emergente.

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

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existente las siguientes limitaciones, medidas cautelares y/o gravámenes, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-79612 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Medida Cautelar, consistente en Embargo Ejecutivo Derechos de Cuota (Cesación de los Efectos Civiles del Matrimonio Católico), constituida mediante Oficio No. 1434 de fecha 19 de noviembre del 2009 proferido por el Juzgado Promiscuo de Familia del Circuito de Fusagasugá, debidamente registrado en la anotación No. 004
- Medida Cautelar, consistente en Demanda en Proceso de Pertenencia, constituida mediante Oficio No. 688-17 de fecha 02 de mayo del 2017 proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Sylvania, debidamente registrado en la anotación No. 005



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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000051321

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-6-380, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **UNIÓN TEMPORAL LONJA COLOMBIA DE LA PROPIEDAD RAÍZ TERCER CARRIL - BOGOTÁ GIRARDOT**, el **25 de MAYO 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

Gerente General 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 CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



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

www.via40express.com

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

CONTRATO No.: APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.: TCBG-6-380

ABSC. INICIAL: K006+293,22

ABSC. FINAL: K006+328,64

UNIDAD FUNCIONAL: 6

SECTOR O TRAMO: PUENTE RIO BLANCO - GRANADA

MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Derecha 35,42

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: MIRYAM MURCIA CAÑÓN Y OTROS

CC: 20.543.913

DIRECCION / EMAIL: 3214640145@maritaromero30@hotmail.com

DIRECCION DEL PREDIO: LA PERLA

CEDULA CATASTRAL: 25743000100000020804000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 157-79612

VEREDA/BARRIO: AZAFRANAL

MUNICIPIO: SILVANIA

DPTO: CUNDINAMARCA

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: LOTE

TOPOGRAFIA: 0 - 7 % Plana

LINDEROS NORTE: VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (MJ 1 - 4)

LINDEROS SUR: MIRYAM MURCIA CAÑÓN Y OTROS (MJ 6 - 11)

LINDEROS ORIENTE: HORTENSIA ESTRADA SERRATO - DRENAJE SENCILLO AL MEDIO (MJ 4-6)

LINDEROS OCCIDENTE: CAMINO VEREDAL (MJ 11 - 1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		CANT	DENS	UN
Vegetación nativa	159,55			m2
Urapan (D= 0.40 - 0.60 m)	1			Un
Guayabo (D= 0.20 - 0.40 m)	3			Un
Platano (D= 0.10 - 0.20 m)	4			Un
Papayuela (D= 0.40 - 0.60 m)	2			Un
Mango (D= 0.40 - 0.60 m)	2			Un
Pastos	332,42			m2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
N/A		0	m2
1	M1: Enramada utilizada como bodega en estado de abandono, estructura en tejas de zinc, metálicas y amarres, cubierta parcialmente en teja plástica y teja metálica soportadas por palos de bambú, muros en teja de zinc y el piso en cemento burdo sobre una zona dura en concreto de 0.10 grosor, tienes dos puertas de acceso en madera entamborada.	31,87	m2
2	M2: Cerramiento en postes de madera de 1.50 m de alto separados cada 3 m aproximadamente con 3 hilos de alambre.	27,61	m
	Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?	SI/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: 30/03/2022

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

Revisó y Aprobó: *[Signature]*
Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
M.P. 25222-327763 CND

AREA TOTAL TERRENO: 1200,00 m²

AREA REQUERIDA: 523,84 m²

AREA REMANENTE: 0,00 m²

AREA SOBRENTE: 676,16 m²

AREA TOTAL REQUERIDA: 523,84 m²

OBSERVACIONES:

- El área del predio es tomada de la Escritura pública 4143 del 29 de Octubre de 1997 otorgada en la notaría 12 de Bogotá.
- La vereda del predio es tomada de la cartografía catastral expedido por la Agencia catastral de Cundinamarca.
- La dirección del predio es tomada del certificado catastral expedido por la Agencia catastral de Cundinamarca.
- Según el Acuerdo 022 del 2000 donde se adopta el PBOT del municipio de Silvania y de acuerdo al plano de zonificación de suelos Rurales el predio se encuentra en suelo RURAL; pese a que el certificado de uso menciona que el predio se encuentra en área suburbana, este se encuentra en el perímetro rural, siendo correspondiente el uso de suelo reportado USO DEL SUELO No. 13.
- El número de contacto descrito en el campo Dirección/Email pertenece a una de las hijas de HENRY ROMERO SABOGAL, la señora IMARA ROMERO, que además manifiesta que el señor Henry Romero se encuentra fallecido y aporta una copia del registro civil de defunción.
- En un costado de la enramada M1 se encuentra un aviso de demanda en proceso de pertenencia del señor Gerardo Galeano a Miryam Cañón y Henry Sabogal, Evidenciado en el FMI 157-79612 en la anotación no. 5 mediante el oficio 0688-17 del 02 de mayo de 2017.
- En el área requerida del predio no se evidencian acometidas de servicios públicos y ningún actividad económica.

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

PROCESO
FORMATO

CÓDIGO GCSF-F-185

VERSIÓN 001

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-6-380

SECTOR O TRAMO

PUENTE RIO BLANCO - GRANADA

ABSC. INICIAL
ABSC. FINAL

K006+293,22
K006+328,64

MARGEN
LONGITUD EFECTIVA

Derecha
35,42

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

MIRYAM MURCIA CAÑÓN Y OTROS

CC

DIRECCION / EMAIL.

3214640145@imantiaromero30@hotmail.com

DIRECCION DEL PREDIO

LA PERLA

MATRICULA INMOBILIARIA

157-79612

CEDULA CATASTRAL

257430001000000020804000000000

VEREDA/BARRIO:

AZAFRANAL

CLASIFICACION DEL SUELO

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

SILVANIA

CUNDINAMARCA

NORTE

36,70

VIA BOGOTÁ - GIRARDOT (M1 1 - 4)

LPTO:

CUNDINAMARCA

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

SUR

46,2

MIRYAM MURCIA CAÑÓN Y OTROS (M1 6 - 11)

Predio requerido para:

TERCER CARRIL

TOPOGRAFIA

LOTE

12,76

HORTENSIA ESTRADA SERRATO -DRENAJE SENCILLO AL MEDIO (M1 4-6)

Predio requerido para:

TERCER CARRIL

TOPOGRAFIA

OCIDENTE

27,61

CAMINO VEREDAL (M1 11 - 1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION CANT DENS UN

N/A

ITEM

N/A

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0

CANTIDAD

UNID

m2

FECHA DE ELABORACIÓN:

30/03/2022

Elaboró: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA

M.P. 091036-0504055 CND

Revisó y Aprobó:

Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES

M.P. 25222-327763 CND

Nh
18/05/22

OBSERVACIONES:

- En el área requerida del predio hay un Lavadero en granito sobre bases en piedra, dimensiones : 0.80x0.60x0.62 m de alto, el cual será objeto de traslado ya que no está adherido al suelo.
- Al frente del lindero norte del área requerida del predio se encuentra una muro en concreto de adecuación y contención para las aguas lluvias gestionado por la concesión Autopista Bogotá Girardot, de 6 metros de ancho y 0.40 m de grosor; además, al costado oriental se encuentra un drenaje artificial adecuado para aguas lluvias de 1.5 m de ancho.
- Dentro del área requerida del predio se halla una cerca frontal en postes de madera separados cada 3 metros de 1.50 m de altura con 4 hilos de alambre de púas, la cual será repuesta en iguales mejores condiciones una vez culminadas las obras del proyecto.
- Del total del área requerida, 159.55 m2 corresponden a cobertura de vegetación nativa, 332.42 m2 corresponden a pastos naturales y 31.87 m2 a construcciones anexas.

1200,00 m²

523,84 m²

0,00 m²

676,16 m²

523,84 m²

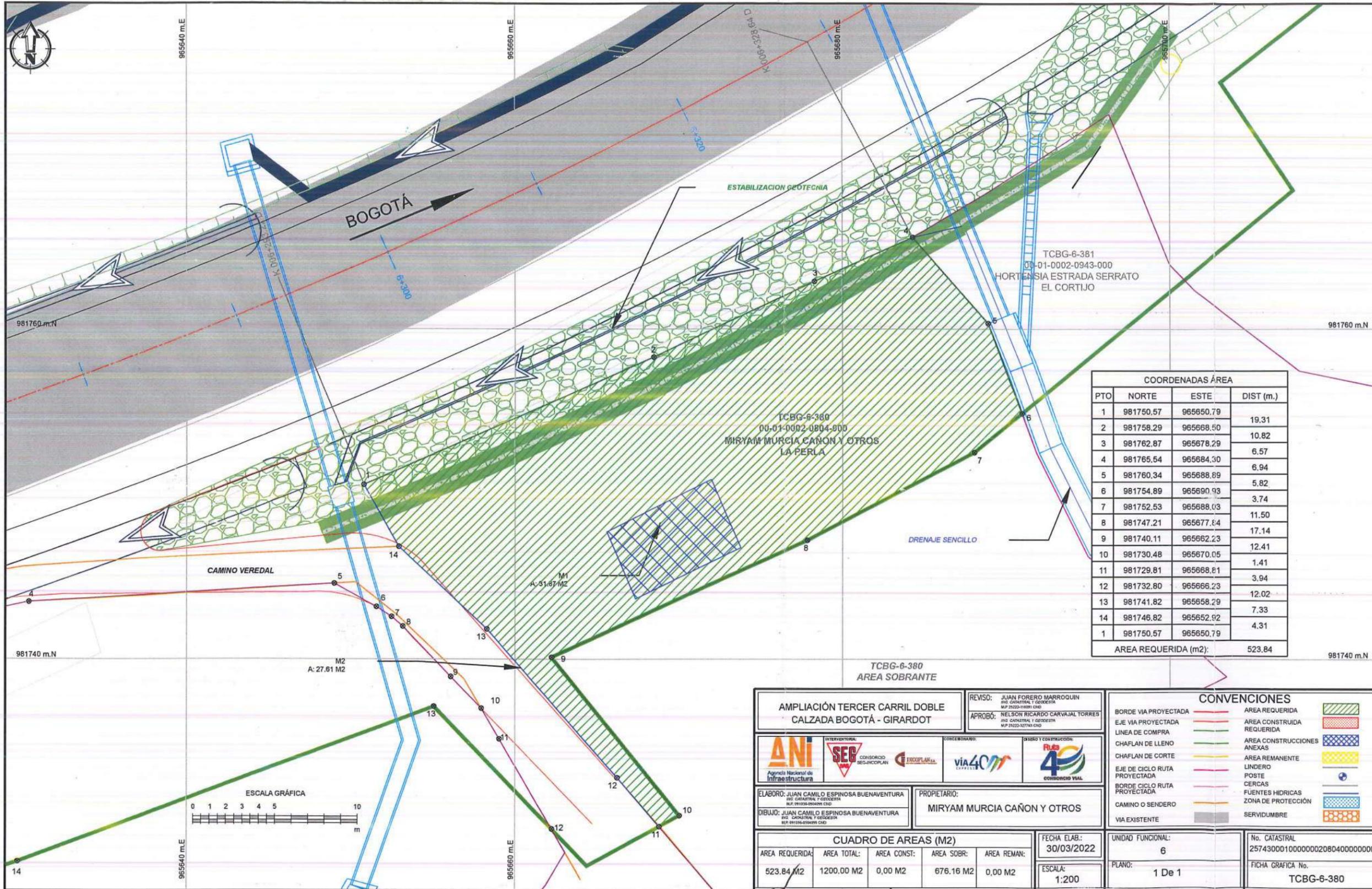
AREA TOTAL TERRENO

AREA REQUERIDA

AREA REMANENTE

AREA SOBRANTE

AREA TOTAL REQUERIDA



COORDENADAS ÁREA

PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	981750.57	965650.79	19.31
2	981758.29	965668.50	10.82
3	981762.87	965678.29	6.57
4	981765.54	965684.30	6.94
5	981760.34	965688.89	5.82
6	981754.89	965690.93	3.74
7	981752.53	965688.03	11.50
8	981747.21	965677.84	17.14
9	981740.11	965662.23	12.41
10	981730.48	965670.05	1.41
11	981729.81	965668.81	3.94
12	981732.80	965666.23	12.02
13	981741.82	965658.29	7.33
14	981746.82	965652.92	4.31
1	981750.57	965650.79	
AREA REQUERIDA (m2):			523.84

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
MIP 0000-1988-000

APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
MIP 0000-20788-000

ELABORÓ: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
MIP 0000-0000-000

DIBUJÓ: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
MIP 0000-0000-000

PROPIETARIO:
MIRYAM MURCIA CAÑÓN Y OTROS

FECHA ELAB.:
30/03/2022

UNIDAD FUNCIONAL:
6

No. CATASTRAL:
25743000100000002080400000000

ESCALA:
1:200

PLANO:
1 De 1

FICHA GRAFICA No.
TCBG-6-380

CUADRO DE AREAS (M2)

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
523.84 M2	1200.00 M2	0,00 M2	676.16 M2	0,00 M2

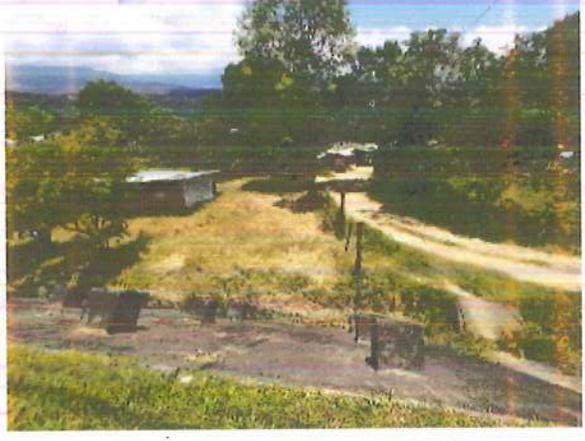
CONVENCIONES

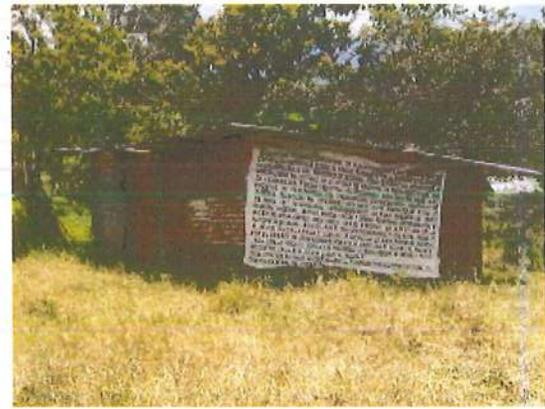
BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA	
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
LINEA DE COMPRA	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
CHAFLAN DE LLENO	AREA REMANENTE	
CHAFLAN DE CORTE	LINDERO	
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA	POSTE	
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	CERCAS	
CAMINO O SENDERO	FUENTES HIDRICAS	
VIA EXISTENTE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

✓ n 18/5/22

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		CÓDIGO	
			C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL		FECHA: 2018-01-07	Página 1 de 5

Fecha	30/03/2022
Pedio	TCBG-6-380

	
Descripción Vista de la inicial área requerida.	Decripción Vista final del área requerida.

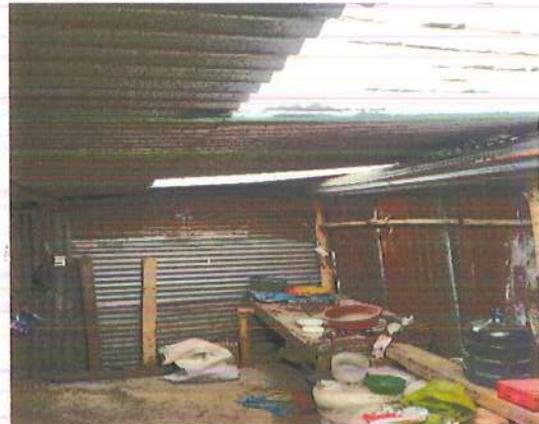
	
Descripción Vista general del área requerida.	Descripción M1 – ENRAMADA.

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL		FECHA: 2018-01-07	Página 2 de 5

Fecha	30/03/2022
Predio	TCBG-6-380



Descripción
M1 – ENRAMADA.



Descripción
M1 – ENRAMADA.



Descripción
LAVADERO.



Descripción
Muro contención - Guayabo

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL		FECHA: 2018-01-07	Página 3 de 5

Fecha	30/03/2022
Predio	TCBG-6-380



Descripción
Camino Veredal



Descripción
M2 – CERRAMIENTO



Descripción
DRENAJE SENCILLO

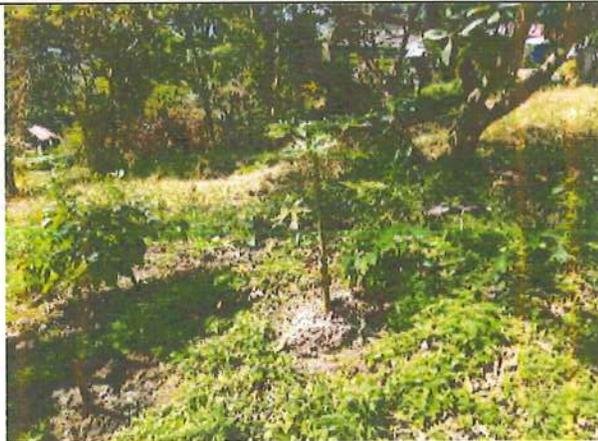


Descripción
VEGETACION NATIVA

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 4 de 5

Fecha	30/03/2022
Predio	TCBG-6-380

	
Descripción URAPAN	Descripción PLATANO

	
Descripción PAPAYUYELA	Descripción GUAYABO

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		CÓDIGO	
			C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL		FECHA:	2018-01-07

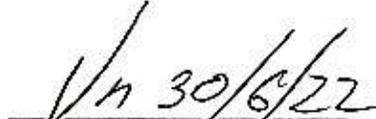
Fecha	30/03/2022
Predio	TCBG-6-380

	
Descripción MANGO	Descripción PASTOS



PROYECTO: AMPLIACIÓN A TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT	CONTRATO DE CONCESIÓN No 04 de 2016
CONTRATISTA: CONSORCIO RUTA 40	
CONCESIONARIO: VIA 40 EXPRESS	
INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN	
APROBACIÓN AVALÚOS POR INTERVENTORIA	AVALÚOS 27 MAYO 2022
	AVALÚOS 30 JUNIO 2022

No	No.Predio	NOMBRE PROPIETARIO	FICHA PREDIAL	ESTUDIO DE TITULOS	FICHA SOCIAL	AVALUO	OBSERVACIONES
1	TCBG-6-727	PROQUIND LTDA	0	0	0	1	
2	TCBG-6-315	MARIA HELEODORA BELTRÁN DE RAMOS, ELMER ERADIO RAMOS BELTRÁN, IVAN MARTIN RAMOS BELTRÁN, RICARDO RAMOS BELTRÁN, TIBERIO RAMOS BELTRÁN, YENI YOLANDA RAMOS BELTRÁN, ANA ISADEL RAMOS DE GARCIA, DELARMINA RAMOS DE MORENO, OFELIA RAMOS DE MORENO, ROSA ADELIA R	0	0	0	1	
3	TCBG-6-380	ROMERO SABOGAL HENRY	0	0	0	1	


 NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
 Profesional Predial
 CONSORCIO SEG-INCOPLAN



Avalúo Comercial Corporativo

Rural

Lote y Construcciones Anexas

Ficha Predial TCBG-6-380

MAYO DE
2022

30/4/22

Consorcio Ruta 40

Predio: La Perla

Vereda o Corregimiento: Azafranal

Municipio: Silvania

Departamento: Cundinamarca



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 1

CAPÍTULOS

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



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 2

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:	9
<u>4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR</u>	<u>11</u>
4.1. MAPA LOCALIZACIÓN:	11
4.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:	11
4.3. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:	12
4.4. TOPOGRAFÍA:	12
4.5. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:	12
4.6. CONDICIONES AGROLÓGICAS:	12
4.7. SERVICIOS PÚBLICOS:	13
4.8. SERVICIOS COMUNALES:	14
4.9. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:.....	14
<u>5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....</u>	<u>15</u>
<u>6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO.....</u>	<u>22</u>
6.1. UBICACIÓN:	22
6.2. ÁREA DEL TERRENO:	22
6.3. LINDEROS:	23
6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:	23
6.5. UNIDADES FISIográfICAS:	23
6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS:	23
6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:	23
6.8. CONSTRUCCIONES ANEXAS:	24
6.9. CULTIVOS, ESPECIES:.....	24
<u>7. MÉTODOS VALUATORIOS.....</u>	<u>25</u>
<u>8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).....</u>	<u>27</u>
8.1. RELACIÓN DE INVESTIGACIÓN OBTENIDA:	27
8.2. DEPURACIÓN MERCADO:	28
<u>9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).....</u>	<u>28</u>



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 3

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA).....	28
10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO.....	29
10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN),	29
10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....	29
10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.	29
10.4. SERVIDUMBRES.....	29
10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDERO)	29
10.6. OTROS EJERCICIOS O APLICACIONES.....	30
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.....	30
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN:	31
11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):.....	32
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	32
12.1. SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	32
12.2. VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	33
13. CONSIDERACIONES GENERALES.....	34
14. RESULTADO DEL AVALÚO.....	35
15. REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	36
16. ANEXOS.....	38



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacobolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 4

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Solicitante:** El presente informe de avalúo, se realiza atendiendo el objeto del contrato N° 68IF2C7748-62-2017, suscrito entre el Consorcio Ruta 40 y la Unión Temporal Lonja Colombia de la Propiedad Raíz Tercer Carril Bogotá Girardot compuesta por Avaes Ingeniería Inmobiliaria S.A.S. y la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz para la elaboración del estudio de zonas homogéneas geoeconómicas comerciales y avaluos comerciales corporativos del proyecto de ampliación al tercer carril de la doble calzada Bogotá – Girardot.
- 1.2. Tipo de Inmueble:** Lote y construcciones anexas.
- 1.3. Tipo de avalúo:** Rural Comercial Corporativo.
- 1.4. Marco Jurídico:**
- Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones).
 - Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones).
 - Ley 1682 de 2013 (Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias).
 - Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones).
 - Decreto 1420 de 1998 (Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 7 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos).
 - Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística).
 - Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013).
 - Resolución IGAC 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 5

- Resolución IGAC 898 de 2014 (Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).

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

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

- Y demás reglamentación concordante.

1.5. Departamento: Cundinamarca.

1.6. Municipio: Silvania.

1.7. Vereda O Corregimiento: Azafranal.

1.8. Dirección del inmueble: La Perla.

1.9. Abscisado del área requerida:

Abscisa Inicial:	K 006+293,22 Km
Abscisa Final:	K 006+328,64 Km
Margen:	Derecha.
Longitud efectiva:	35,42

1.10. Uso actual del inmueble: Lote.

1.11. Uso por norma: Uso De Suelo Rural R 13 (R-13).



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

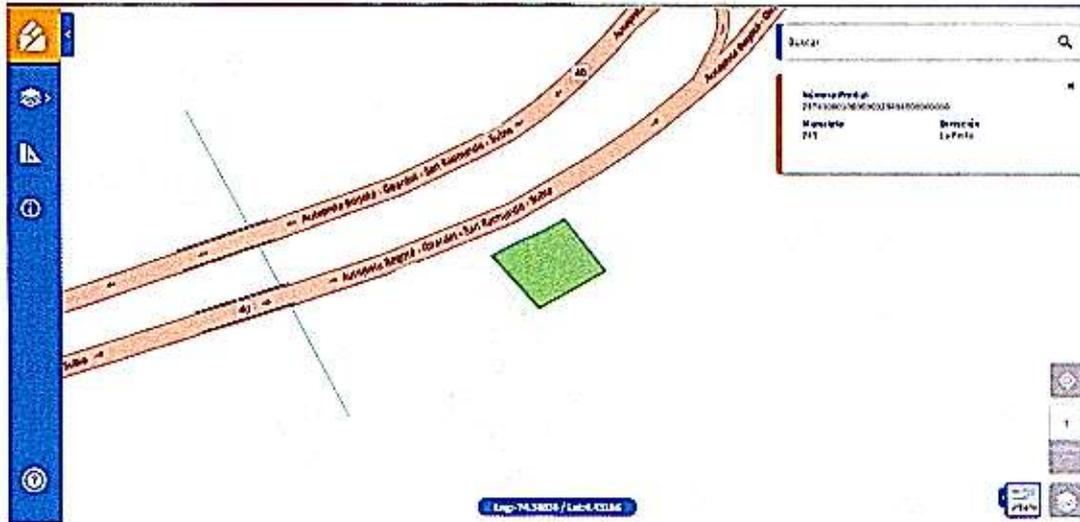
NIT. 900.116.233-7

Página | 6

1.12. Información Catastral

Departamento: 25 – CUNDINAMARCA
Municipio: 743 – Silvania
Código Predial Nuevo: 257430001000000020804000000000
Código Predial Anterior: 25743000100020804000
Matrícula: 157-79612
Dirección: La Perla
Área de Terreno: 0 Ha, 1.200 m²
Área Construida: 0,00 m²
Avalúo Catastral: \$ 3.727.000,00 M/cte

Fuente: Certificado Catastral emitido por la Agencia Catastral De Cundinamarca con fecha 22/02/2.022.



Fuente: Agencia Catastral de Cundinamarca, con fecha del 17 de abril de 2022

1.13. Fecha de la visita al predio: 8 de mayo de 2022.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 25 de mayo de 2022.



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 7

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

2.1. Certificado de Tradición y Libertad

- N° 157-79612, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 16 de febrero de 2022.

2.2. Escritura Pública:

- Escritura Pública No. 4143 del 29 de octubre de 1997, otorgada por la Notaría 12 de Bogotá D.C.
- Escritura Pública No. 1425 del 23 de abril de 1998, otorgada por la Notaría 12 de Bogotá D.C.
- Escritura Pública No. 237 del 12 de mayo de 2000, otorgada por la Notaría Única de Silvania.

2.3. Certificado Catastral:

- N° 1533b60c-1b9f-4163-a0d0-cba039d8d139 para el Predio La Perla, expedido por la Agencia Catastral De Cundinamarca con fecha 22 de febrero de 2022.

2.4. Certificado de Norma de Usos del Suelo:

- Certificado uso de suelos del predio La Perla firmado por el ingeniero Narley Javier Santana Guerra, jefe de planeación de Silvania (Cundinamarca). Con fecha 9 de agosto de 2017.

2.5. Estudio de Títulos:

- Estudio de Títulos para el predio La Perla con fecha 30 de marzo de 2022 firmado por el abogado Adrián Mauricio Cabrera Martínez con número de tarjeta profesional 236.597 del CSJ.

2.6. Reglamento de Propiedad Horizontal:

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

2.7. Ficha Predial:

- TCBG-6-380 con fecha de elaboración del 30 de marzo de 2022.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 8

2.8. Planos Topográficos y/o Arquitectónicos:

- PP-TCBG-6-380.dwg con fecha de elaboración del 30 de marzo de 2022

2.9. Otros:

- Registro Fotográfico de apoyo RF-TCBG-6-380 del 30 de marzo de 2022.
- Registro de Defunción No. 06243252, con fecha del 16 de julio de 2021, firmado por la Registradora del Estado Civil de Fusagasugá.

3. Información Jurídica

3.1. Propietario:

- Miryam Murcia Cañon. C.C. 20.543.913 (50% Porcentaje de Propiedad).
- Henry Romero Sabogal. C.C. 385.489 (50% Porcentaje de Propiedad).

3.2. Título de adquisición:

- Compraventa, Escritura Pública No. 4143 del 29 de octubre de 1997, otorgada por la Notaría 12 de Bogotá D.C.
- Compraventa, Escritura Pública No. 237 del 12 de mayo de 2000, otorgada por la Notaría Única de Silvania.

3.3. Folio de Matrícula Inmobiliaria:

- N° 157-79612 Expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 16 de febrero de 2022.

3.4. Observaciones jurídicas:

- Según Estudio de Títulos para el predio La Perla con fecha 30 de marzo de 2022 firmado por el abogado Adrián Mauricio Cabrera Martínez con número de tarjeta profesional 236.597 del CSJ, en su ítem cinco se obtiene lo siguiente:

De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **157-79612** expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio recaen las siguientes medidas cautelares:



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 9

ANOTACIÓN	MEDIDA CAUTELAR	DE	A
004	<u>Embargo Ejecutivo Derechos de Cuota (Cesación de los Efectos Civiles del Matrimonio Católico)</u> , proferido por el Juzgado Promiscuo de Familia del Circuito de Fusagasugá, y registrado mediante Oficio No. 1434 de fecha 19 de noviembre del 2009.	LILIANA ORTIZ LOPEZ	HENRY ROMERO SABOGAL
005	<u>Demanda en Proceso de Pertenencia</u> , proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Silvania, y registrado mediante Oficio No. 688-17 de fecha 02 de mayo del 2017.	FLOR ANGELA MARIA LOPEZ TOBITO	MIRYAM MURCIA CAÑON

Fuente: Certificado de tradición y libertad N° 157-79612, Expedido por la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá, con fecha 16 de febrero de 2022 y Estudio de Títulos para el predio La Perla con fecha 30 de marzo de 2022 firmado por el abogado Adrián Mauricio Cabrera Martínez con número de tarjeta profesional 236.597 del CSJ.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7 Página | 10

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. Mapa Localización:



Nomenclatura del Predio	La Perla	Nombre Del Barrio	Azafranal
Municipio	Silvania	Departamento	Cundinamarca

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

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

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

4.2. Delimitación del sector:

La vereda Azafranal limita por el norte con la vereda Subia Central, por el sur con la vereda Quebrada Honda, por el oriente con la vereda San Luis Alto y por el occidente con las veredas Glasgow y Argelia del Municipio de Viotá.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7 Página | 11

Fuente: Mapa político Municipio del municipio de Sylvania, [http://cundinet.cundinamarca.gov.co:8080/Aplicaciones/Gobernacion/MapasPla.nsf/0/7B8F729E111FDA3605257CAD0072B5D3/\\$FILE/MAPA%20VEREDAL%20FINAL%20AGOSTO%202022%202013.pdf](http://cundinet.cundinamarca.gov.co:8080/Aplicaciones/Gobernacion/MapasPla.nsf/0/7B8F729E111FDA3605257CAD0072B5D3/$FILE/MAPA%20VEREDAL%20FINAL%20AGOSTO%202022%202013.pdf).

4.3. Actividad predominante:

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

Fuente: Información obtenida en campo.

4.4. Topografía:

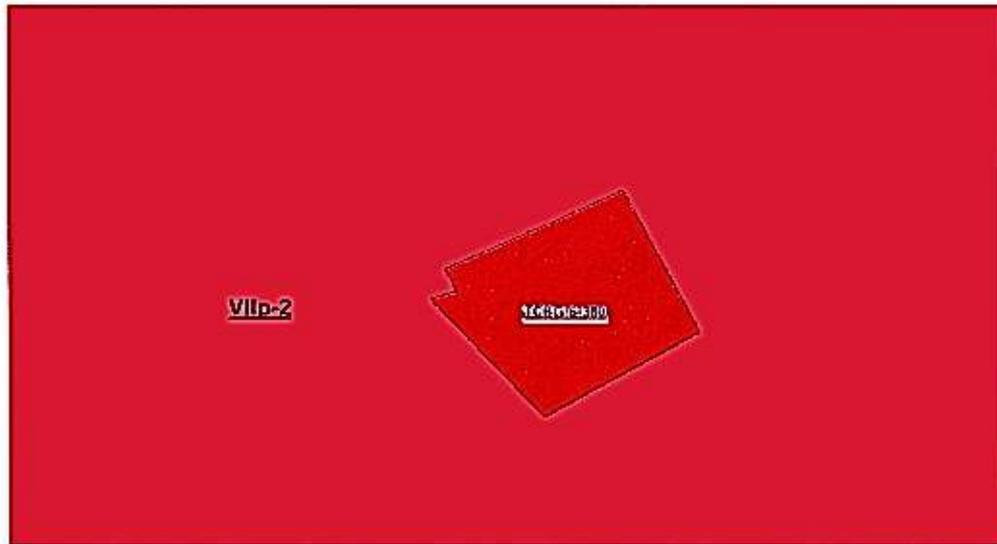
Presenta una Topografía plana con pendientes entre el 0% y 7%.

4.5. 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.sylvania-cundinamarca.gov.co/>

4.6. Condiciones Agrológicas:



CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 12

Fuente: Datos Abiertos IGAC – SHP Capacidad de Uso de Suelo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7. Servicios públicos:

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

Fuente: Inspección ocular.



■ PBX. 835 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 13

4.8. Servicios comunales:

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

Fuente: Inspección ocular.

4.9. Vías de acceso y transporte:

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

Fuente: Inspección ocular.

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



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7 Página | 14

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Certificado de Uso de Suelo CAMS-OPM-CUS-0166 expedida el 09 de agosto de 2017, firmado por el ingeniero Narley Javier Santana Guerra y emitido por La Secretaría de Planeación Municipal, por el cual se tiene que el predio está ubicado en Zona Rural y Presencia de actividad agrícola.



JUNTOS POR SILVANIA
PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: CAMS-OPM-201
Versión: 1
Página: 1 de 1

CAM-OPM-CUS-0166-08-2017

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que los predios identificados con los siguientes números Catastrales ubicados sobre la vía pavimentada -CORRE CALZÓN BOGOTÁ-GIRARDOT-, se encuentran en la zona suburbana del Municipio de Silvania, y cuentan con los siguientes usos permitidos en el Acuerdo 022 de 2005 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial):

USO DEL SUELO No.13:

USOS PRINCIPALES:

- P:** Actividades pecuarias caracterizadas por uso de pastos naturales, pastos mejorados o artificiales de pastoreo, pastos mejorados o artificiales de cama.
- A2:** Actividades agrícolas que ofrecen protección al suelo contra la erosión y cubierta durante su crecimiento, sus raíces permiten amarrar al suelo, como el tomate de árbol, mora, frutales, café panelero y pastos de corte.

USOS COMPATIBLES:

- PA:** Actividades de protección, conservación o producción de bosques con fines de sostenimiento ambiental.
- PA1:** Actividades de protección y/o explotación de bosques que se hace con fines industriales y económicos.

USOS CONDICIONADOS:

- R:** Actividades recreativas que involucran la recreación pasiva y la contemplación del paisaje.
- S:** Actividades que propician la producción, regeneración y expansión de la vida.
- Pa:** Actividades pecuarias de galpones, manejeros, establos, condonativos o permisos de la autoridad ambiental.
- Ve:** Establecimiento de vivienda campesina, siempre y cuando se mantenga el carácter rural del predio, sujeta a permisos por parte de la administración municipal, y controlando los índices máximos de ocupación de la construcción.

USOS PROHIBIDOS:

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

NOTA: PARA USO INSTITUCIONAL

La presente CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO, se expide por solicitud del interesado antes de las 17:00 horas del mes de Agosto del año de referencia (2017).

SECRETARÍA MUNICIPAL
Ing. Narley J. Santana Guerra
Código Postal: 0900000
Teléfono: +57 (01) 8834411 - Línea de Emergencia: +57 (01) 8834411
www.municipio.silvania.gov.co

Municipio de Silvania, Cundinamarca, Bogotá (Código Postal: 0900000)
Teléfono: +57 (01) 8834411 Email: direccion.municipal@silvania.gov.co
Web: www.municipio.silvania.gov.co



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7 Página | 15



**JUNTOS
POR SILVANIA**
PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código:
CAM5-OPM-401

Versión: 1

Página: 1 de 1

R. 13	
14	25743000100000002059500000000 ✓ 371
27	257430001000000010395000000000 ✓ 372
34	25743000100000001130000000000 ✓ 373
76	25743000100000002066300000000 ✓ 375
77	25743000100000002086200000000 ✓ 377
75	257430001000000020804300000000 ✓ 378
80	25743000100000002074800000000 ✓ 374
81	25743000100000002048800000000 ✓ 377
82	25743000100000002071800000000 ✓ 372
83	25743000100000002050900000000 ✓ 377
85	25743000100000002050600000000 ✓ 374
87	25743000100000002056100000000 ✓ 373
105	25743000100000004010700000000 ✓ 375
110	25743000100000004033400000000 ✓ 372
111	25743000100000004078600000000 ✓ 372
112	25743000100000004078500000000 ✓ 372
115	25743000100000004082200000000 ✓ 372
118	25743000100000004073000000000 ✓ 375
119	25743000100000004095000000000 ✓ 372
176	25312000000000001031200000000 ✓ 373
205	25743000100000002064400000000 ✓ 376
257	25743000100000002108200000000 ✓ 377
262	25743000100000002097000000000 ✓ 376
263	25743000100000002071500000000 ✓ 373
264	257430001000000020261030000000 ✓ 377
267	25743000100000002119700000000 ✓ 377
274	25743000100000002070200000000 ✓ 372
278	2574300010000000202011500000000 ✓ 376
280	25743000100000002021500000000 ✓ 377
282	25743000100000002035800000000 ✓ 376
288	25743000100000002021000000000 ✓ 375
290	25743000100000002037400000000 ✓ 375
300	25743000100000002021400000000 ✓ 375

SELECCIÓN DE LA
Copia de la
Copia de la
Copia de la

Alcaldía Municipal de Silvania, Fundación, D'Agua No. 6-04 Parque Principal,
Teléfono: +57 (1) 6643441, Email: avales@silvania.gov.co
Web: www.silvania.gov.co



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7 Página | 16



**JUNTOS
POR SILVANIA**
PLANEACIÓN MUNICIPAL

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

R. 13	
323	257430001000000021082000000000 ✓ 491
328	257430001000000021139000000000 ✓ 377
333	257430001000000040305000000000 ✓ 257
334	257430001000000020805000000000 ✓ 381
337	257430001000000021206000000000 ✓ 474
338	257430001000000021207000000000 ✓ 485
339	257430001000000021198000000000 ✓
364	257430001000000040124000000000 ✓ 256
388	257430001000000040503000000000 ✓
408	257430001000000040852000000000 ✓
409	257430001000000040306000000000 ✓ 265
418	257430001000000040555000000000 ✓ 297
419	257430001000000040211000000000 ✓ 300
421	257430001000000040376000000000 ✓ 497
422	257430001000000040502000000000 ✓
436	257430001000000020207000000000 ✓ 377
437	257430001000000020528000000000 ✓ 383
442	257430001000000021083000000000 ✓ 170
627	257430000000100020954000000000 ✓
628	257430000000100021040000000000 ✓
629	257430000000100020960000000000 ✓ 615
631	257430001000000020868000000000 ✓ 393
632	257430001000000020794000000000 ✓ 375
633	257430001000000021088000000000 ✓ 370
634	257430001000000020793000000000 ✓ 387
680	257430001000000020717000000000 ✓ 472
683	257430001000000020535000000000 ✓ 480
684	257430001000000020505000000000 ✓ 482
685	257430001000000021061000000000 ✓ 506

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

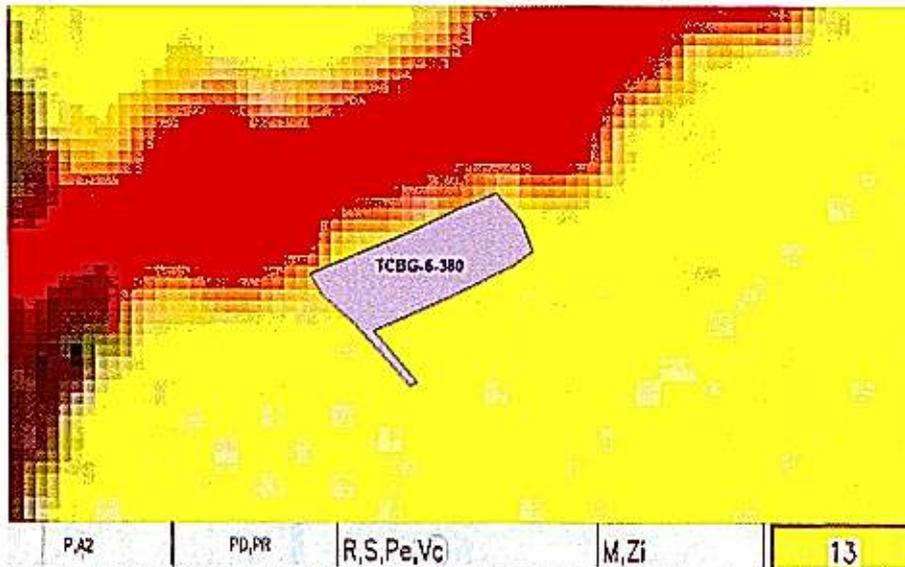
EXEMPLAR ORIGINAL
Otro en Dep. Notario
Dep. de Soporte Técnico y Mantenimiento - Área Planeación
Nombre: JAVIER NARLEY SANTANA GUERRA - Jefe de Planeación
Copia: Archivo

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



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

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



Fuente: Plano de zonificación y reglamentación de suelos urbanos y de expansión urbana del municipio de Silvania.

USO DEL SUELO: DESARROLLO AGRÍCOLA

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 18

ÁREA DE ACTIVIDAD: 13

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

Fuente: Acuerdo 022 del 31 de octubre del 2000, por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Silvania.

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

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

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



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 19

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

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

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

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

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

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

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



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7 Página | 20

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

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

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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 21

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



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

El predio se encuentra aproximadamente a 4.21 Kilómetros al Norte de la cabecera municipal de Silvania.

6.2. Área del terreno:

Área Total del terreno:	1.200,00 m ²
Área Requerida:	523,84 m ²
Área Remanente:	0,00 m ²
Área Sobrante:	676,16 m ²

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-380.



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 22

6.3. Linderos:

Norte: 36,70 m Vía Bogotá – Girardot (Mj 1 – 4)
 Sur: 46,20 m Miryam Murcia Cañon y Otros (Mj 6 – 11)
 Oriente: 12,76 m Hortensia Estrada Serrato – Drenaje Sencillo al Medio (Mj 4 – 6)
 Occidente: 27,61 m Camino Veredal (Mj 11 – 1)

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-380.

6.4. Vías de acceso al predio:

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

Fuente: Inspección Ocular

6.5. Unidades Fisigráficas:

UNIDAD FISIOGRÁFICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA	TIPO DE ÁREA	ÁREA M ²
1	Plana (0%-7%)	Lote	Uso de Suelo Rural 13 (R-13)	Requerida	523,84
				Remanente	0,00
ÁREA TOTAL					523,84

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-380.

6.6. Áreas construidas:

- No Presenta áreas construidas.

6.7. Características constructivas:

- No Presenta áreas construidas.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 23

6.8. Construcciones anexas:

No	Descripción	Cantidad	Unidad	*Edad (Años)	E.D.C.
M1	Enramada utilizada como bodega en estado de abandono, estructura en tejas de zinc metálicas y amarres, cubierta parcialmente en teja plástica y teja metálica soportadas por palos de bambú, muros en teja de zinc y el piso en cemento burdo sobre una zona dura en concreto de 0.10 grosor, tienes dos puertas de acceso en madera entamborada	31,87	M2	10	Bueno
M2	Cerramiento en postes de madera de 1.50 m de alto separados cada 3 m aproximadamente con 3 hilos de alambre.	27,61	M	10	Bueno

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-380.

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

6.9. Cultivos, especies:

Descripción	Cantidad	Unidad	Estado Fitosanitario
Vegetación nativa	159,55	M2	Bueno
Urapan (D= 0.40 - 0.60 m)	1	Und	Bueno
Guayabo (D= 0.20 - 0.40 m)	3	Und	Bueno
Plátano (D= 0.10 - 0.20 m)	4	Und	Bueno
Papayuela (D= 0.40 - 0.60 m)	2	Und	Bueno
Mango (D= 0.40 - 0.60 m)	2	Und	Bueno
Pastos	332,42	M2	Bueno

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-380.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 24

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

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

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

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

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

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

En donde:

Vc	=	Valor comercial
Ct	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación
Vt	=	Valor del terreno



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 25

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). INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS).



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 26

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de Investigación obtenida:

Oferta	Coordenadas			Unidad	Materia	Calificación del suelo	Número del predio	Categoría	Propietario	Valor		Valor Referencial	L	Año	Valor	
	Latitud	Longitud	Altimétrica							Por m ²	Total				Total m ²	Total m ²
1	4°32'37.04"N	74°32'53.37"O		Aciferal	Shore	Rural	Desarrollo Agrícola	310-20054-2 313-4439812 327-9334333	Juan Carlos Bestal	\$ 100.000.000,00	10%	\$ 100.000.000,00	1	10000	\$ 450.000.000,00	\$ 45.000,00
2	4°32'26.87"N	74°32'36.44"O		Aciferal	Shore	Rural	Desarrollo Agrícola	313-2995413 314-4439812 327-9334333	Juan Carlos Bestal	\$ 400.000.000,00	13%	\$ 300.000.000,00	0,74	7400	\$ 400.488.400,00	\$ 48.040,00
3	4°30'34.97"N	74°23'56.80"O		Aciferal	Shore	Rural	Desarrollo Agrícola	310-2912713	Salm Cardeñ	\$ 100.000.000,00	10%	\$ 100.000.000,00	0,12	8.000	\$ 450.000.000,00	\$ 45.000,00

Oferta	Coordenadas			Unidad	Materia	Calificación del suelo	Número del predio	Categoría	Propietario	Descripción del inmueble	Fotografía	Fuente de la información
	Latitud	Longitud	Altimétrica									
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Lote de una hectárea para parcelar, se encuentra a pocas cuadras de la zona urbana de Bogotá - Taboada, el lote es de categoría urbana y cuenta con acceso a servicios públicos de acueducto, energía y energía eléctrica.		Información Tomada En Campo
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Lote de 7,400 m ² para desarrollo urbano de la zona de Aciferal del municipio de Soacha, localizado con acceso a servicios públicos de acueducto y energía eléctrica.		Información Tomada En Campo
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Lote de terreno ubicado en la zona Aciferal con un área de 2000m ² , a 200 metros aproximados de la vía principal, cercana al agua en el predio y al río el lote, tiene cultivos orgánicos, terreno plano. Cerca de la estación de Servicio al cliente.		Información Tomada En Campo



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 27

8.2. Depuración Mercado:

Punto	Coordenadas		Dimensión	Censo	Municipio	Categorización del Suelo	Nombre del Inmueble	Detalle			Porcentaje	Valor Negociado	Transacción			
	Latitud	Longitud						Tarifa/m ²	Notario	Valor			Año (Mes)	Año (Mes)	Valor/m ²	
1	4°26'27.01"N	74°32'53.37"O		Asiático	Silvana	Rural	Desarrollo Agrícola	313-2660413 313-4419817 322-3884889	Juan Carlos Barrios	\$ 500.000.000,00	10%	\$ 490.000.000,00	1	10000	\$ 490.000.000,00	\$ 49.000,00
2	4°27'28.87"N	74°32'36.49"O		Asiático	Silvana	Rural	Desarrollo Agrícola	313-2660413 313-4419817 322-3884889	Juan Carlos Barrios	\$ 100.000.000,00	20%	\$ 180.000.000,00	0,74	7400	\$ 46.489.464,49	\$ 48.648,49
3	4°26'2.44"N	74°32'4.66"O		Asiático	Silvana	Rural	Desarrollo Agrícola	308-3002215	Jairo Carrillo	\$ 160.300.000,00	33%	\$ 144.000.000,00	0,31	3200	\$ 45.000.000,00	\$ 45.000,00

Código	Construcción		Anexo		Valor/m ²		Detalle de Bienes			
	Unidad de Medida	Medida	Unidad de Medida	Medida	Construcción	Anexo	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fecha Entrevista	
1		0			\$ -	\$ -		<p>Edificio de una habitación para guardar, un inmueble a pocas metros de la doble vía de Bogotá - Girardot, el lote es de topografía ondulada y cuenta con acceso a servicios públicos de acueducto, veredas y energía eléctrica.</p>		Información Tomada En Campo
2					\$ -	\$ -		<p>Lote de 7.400 m² para desarrollo ubicado en la vereda de Asiático del municipio de Silvana, Municipio con acceso a servicios públicos de acueducto y energía eléctrica.</p>		Información Tomada En Campo
3					\$ -	\$ -		<p>Lote de terreno ubicado en la vereda Asiático con un área de 3200m² a 200 mt de aproximación de la vía principal, con servicio de agua en el predio y luz en el sector, tiene cultivos de papayas, tomates, taro, Caca de la Estación de Servicio al Vendedor.</p>		Información Tomada En Campo

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

Dado que la investigación de mercado sustenta el valor no fue necesario aplicar esta consulta.



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 28

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRERO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

MUESTRAS	Valor Terreno
1	\$ 450.000.000
2	\$ 486.486.486
3	\$ 450.000.000
PROMEDIO	\$ 462.162.162
DESVIACIÓN ESTANDAR	21.065.483
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,56%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,732050808
LÍMITE SUPERIOR	\$ 483.227.645
LÍMITE INFERIOR	\$ 441.096.679
VALOR ADOPTADO Ha	\$ 462.162.162
VALOR ADOPTADO m2	\$ 46.216

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

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

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

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

10.3. Ejercicios Residuales.

- No Aplica.

10.4. Servidumbres

- No Aplica.

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

- No Aplica.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 29

10.6. Otros ejercicios o aplicaciones.

Teniendo en cuenta que el predio presenta adecuaciones, cuyos valores son superiores a las de las ofertas, se incluye un urbanismo con el fin de complementar el valor.

PRESUPUESTO URBANISTICO (100%) CUMPLIMIENTO						
Actividad - Preliminares	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Cerca Alambre de Púas H=2.50 - 5 Hilos	\$ 24.764,00	m 1	400,00	\$ 9.905.600,00	0,45	186
Localización - Trazado y Replanteo	\$ 3.842,00	m 2	10000,00	\$ 38.420.000,00	0,60	186
Replanteo General	\$ 2.862,00	m 2	10000,00	\$ 28.620.000,00	0,02	186
Subtotal Actividad - Preliminares				\$ 76.945.600		
Actividad - Red Eléctrica	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Localización - Trazado y Replanteo	\$ 3.842,00	m 2	457,11	\$ 1.756.216,62	0,60	186
Descapote	\$ 6.538,00	m 3	10,58	\$ 69.172,04	0,25	191
Excavación Mecánica	\$ 36.333,00	m 3	15,89	\$ 577.331,37	0,15	123
Inst. Poste Conc. 12 m. 510 Kg.	\$ 1.053.142,00	Und.	8,14	\$ 8.570.955,66	5,00	167
Aliment. Cir. Sec. Transf. Poste CS450	\$ 20.549.191,00	Und.	1,00	\$ 20.549.191,00	5,00	165
Inst. Acom. Cir. CU3x4+1x6AWG1-1/2"EMT R.M.Tension	\$ 109.243,00	m 1	421,95	\$ 46.094.663,68	1,50	164
Grup. Med. AEB19	\$ 7.514.516,00	Und.	1,00	\$ 7.514.516,00	6,00	165
Subtotal Actividad - Red Eléctrica				\$ 85.132.046		
TOTAL PRESUPUESTO COSTOS DIRECTOS				\$ 162.077.646		
ADMINISTRATIVOS 12%				\$ 19.449.318		
IMPREVISTOS 8%				\$ 12.966.212		
UTILIDADES 15%				\$ 24.311.647		
COSTO TRAMITES DE LICENCIA DE URBANISMO				\$ 1.317.528		
TOTAL PRESUPUESTO + COSTOS INDIRECTOS				\$ 220.122.351		
Urbanismo sobre Globo Total \$/ Ha (100% - CUMPLIMIENTO)				\$ 220.122.351		
Urbanismo sobre Globo Total \$/ m2 (100% - CUMPLIMIENTO)				\$ 22.012		

Nota (1): Costos calculados con base a la revista construdata No. 202
 Nota (2): Se retomaron los distintos criterios técnicos y jurídicos, hasta el chequeo de las formulas de la Resolución No. 620 del 23 de
 Nota (3): El ejercicio es realizado partiendo de un lote de 1 Ha

Valor Terreno Adoptado	\$ 46.216,00
Costos Urbanismo	\$ 22.012,24
Valor Total Adoptado	\$ 68.228,24
Valor Adoptado m2	\$ 68.228,00



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.118.233-7

Página | 30

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS

11.1. Costos de reposición:

- M1: Enramada

M1: Enramada					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Premillares					
Descapote a Máquina	m ²	\$ 10.110	3,19	\$ 32.250,90	123
Excavación Manual Profundidad 1 a 2m	m ³	\$ 27.459	9,56	\$ 262.508,04	123
Replanteo	m ²	\$ 2.862	31,87	\$ 91.211,94	123
Relleno en Recebo Con Un Compactado	m ³	\$ 108.274	9,56	\$ 1.035.099,44	123
Piso en Concreto					
Acero Corrugado Fila. 1/4-1" 60.000 PSI	Kg	\$ 2.880	74,89	\$ 215.683,20	*
Alambre Negro Recocido C-17 (Rolo 30kg)	Kg	\$ 5.500	15,94	\$ 87.670,00	*
Concreto Cte Grava Com Un 3000 PSI	m ³	\$ 422.939	3,51	\$ 1.484.515,89	67
Membrana Curadora Curaseal Blanco (20kg)	Kg	\$ 5.455	3,19	\$ 17.401,45	108
Desenconfrante Emulsionado Desmoldatec (16kg)	Und	\$ 396.794	0,96	\$ 380.922,24	51
Dist. CP-30 Gp Mortero Piza Hasta 1/4"	Und	\$ 345	127,48	\$ 43.980,60	94
Herramienta Menor	%	\$ 2.816.733	2%	\$ 56.334,66	144
Malla Electrodoada XY-0646 X 2.35m	Und	\$ 46.048	2,55	\$ 117.422,40	*
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 3.890	6,37	\$ 24.779,30	107
Repsla 8 x 4cm x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 11.792	6,37	\$ 75.115,04	90
Tabla Chapa 30 x 1.8-2om x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 23.572	12,75	\$ 300.543,00	90
Vibrador Concreto Gasolina 3'4m 25-40mm	D	\$ 26.941	2,55	\$ 68.699,55	76
Cuadrilla AA - Albañilería	Hc	\$ 22.026	31,87	\$ 701.968,62	8
Cerramiento					
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80mt Cal 35 0.17mm	Und	\$ 33.500	22,62	\$ 757.770,00	**
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 3.890	2,00	\$ 7.780,00	107
Cuadrilla DD - Carpintería	Hc	\$ 27.526	30,00	\$ 825.780,00	9
Guadua Roliza (3m)	Und	\$ 9.434	5,60	\$ 52.830,40	91
Cubierta y Soportes					
Guadua Roliza (3m)	Und	\$ 9.434	9,40	\$ 88.679,60	91
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 3.890	1,20	\$ 4.668,00	107
Cuadrilla DD - Carpintería	Hc	\$ 27.526	19,12	\$ 526.297,12	9
Teja Zinc Ondulada 3.048x0.80mt Cal 35 0.17mm	Und	\$ 33.500	14,38	\$ 481.730,00	**
Puertas					
Puerta con Marco 0.76-1.10m	Und	\$ 269.134	2,00	\$ 538.268,00	134
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 8.279.909,39	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 259.802,62	
Dato tomado de la revista Construdata N° 202					
*Valores tomados de la revista Construdata N° 199, ajustados al %ipc para la fecha de elaboración del avalúo, debido a que estos elementos no se encuentran en la versión Construdata N° 202					
** https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/234320/teja-zinc-ondulada-3048x080mt-cal-35-017mm/234320/					



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 31

M2: Cerramiento

M2: Cerramiento					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Cerca					
Alambre de Púas IOWA (350m) Cal. 14	rl	\$ 162.950	0,28	\$ 45.626,00	65
Puntilla con Cabeza 2"	Lb	\$ 3.890	0,28	\$ 1.089,20	107
Cerca 8 x 8cm x 2.9m - Ordinario	Und	\$ 23.572	4,76	\$ 112.202,72	89
Cuadrilla AA - Albalmería	Hc	\$ 22.026	6,90	\$ 151.979,40	8
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 310.897,32	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$ 11.260,32	
Dato tomado de la revista Construdata N° 202					

11.2. Depreciación (Fitto y Corvini):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1: Enramada	10	60	17%	2	12,00%	\$ 259.802,62	\$ 31.185,35	\$ 228.617,27	\$ 228.600,00
M2: Cerramiento	10	40	25%	2	17,76%	\$ 11.260,32	\$ 1.999,35	\$ 9.260,97	\$ 9.300,00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

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

ESPECIE	DIÁMETRO			
	(0,10-0,20 m)	(0,21-0,40m)	(0,41-0,60m)	(> 0,61 m)
URAPÁN	\$ 24.500	\$ 98.000	\$ 196.000	\$ 245.000
GUAYABO	\$ 8.500	\$ 34.000	\$ 68.000	\$ 85.000
PLATANO	\$ 3.520	\$ 14.080	\$ 28.160	\$ 35.200
PAPAYUELO	\$ 12.500	\$ 50.000	\$ 100.000	\$ 125.000
MANGO	\$ 16.000	\$ 64.000	\$ 128.000	\$ 160.000

ESPECIE	\$/M ²
PASTOS NATURALES	245,00
VEGETACIÓN NATIVA	492,00



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 32

12.2. Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNTARIO	VALOR TOTAL
Vegetación nativa	159,55	m ²	\$ 492,00	\$ 78.498,60
Urapan (D= 0.40 - 0.60 m)	1,00	Un	\$ 196.000,00	\$ 196.000,00
Guayabo (D= 0.20 - 0.40 m)	3,00	Un	\$ 34.000,00	\$ 102.000,00
Plátano (D= 0.10 - 0.20 m)	4,00	Un	\$ 3.520,00	\$ 14.080,00
Papayuela (D= 0.40 - 0.60 m)	2,00	Un	\$ 100.000,00	\$ 200.000,00
Mango (D= 0.40 - 0.60 m)	2,00	Un	\$ 128.000,00	\$ 256.000,00
Pastos	332,42	m ²	\$ 245,00	\$ 81.442,90
VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 928.021,50
VALOR TOTAL ADOPTADO CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 928.022,00



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 33

13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El predio presenta frente sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot.
- La topografía que presenta el terreno del predio es plana, con pendientes entre el 0% y 7%.
- La capacidad del suelo y su clase agrológica VII, pendiente plana.
- Para la determinación del valor por hectárea de terreno asignado al inmueble, se consideró la condición de uso actual, usos normativos y sus características físicas observadas en el momento de la visita.
- La información jurídica, de áreas y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial TCBG-6-380 con fecha de elaboración del 30 de marzo de 2022.
- El predio se encuentra distanciado del perímetro urbano del municipio de Silvania a aproximadamente 4.21 Km.
- Los datos obtenidos para la elaboración de la investigación económica fueron obtenidos y verificados el día 25 de marzo 2022.
- Se adopta el límite superior debido a que el predio objeto de estudio presenta un área considerablemente más pequeña que la de las ofertas analizadas en la investigación económica.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

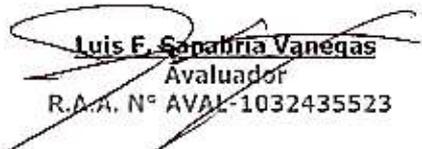
Página | 34

14. RESULTADO DEL AVALÚO

DEPARTAMENTO: Cundinamarca
MUNICIPIO: Silvania
VEREDA: Azafranal
FICHA PREDIAL: TCBG-6-380
DIRECCIÓN: La Perla
PROPIETARIO: Miryam Murcia Cañon C.C.20.543.913
 Henry Romero Sabogal C.C.385.489.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	AREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	523,84	\$ 68.228,00	\$ 35.740.556,00
Total Terreno					\$ 35.740.556,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ -
ANEXOS					
	M1: Enramada	m ²	31,87	\$ 228.600,00	\$ 7.285.482,00
	M2: Cerramiento	m	27,61	\$ 9.300,00	\$ 256.773,00
Total Anexos					\$ 7.542.255,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Cultivos y/o Especies				Valor Global	\$ 928.022,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 928.022,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 44.210.833,00

Son: Cuarenta y Cuatro Millones Doscientos Diez Mil Ochocientos Treinta y Tres Pesos M.L.


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



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
 AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 35

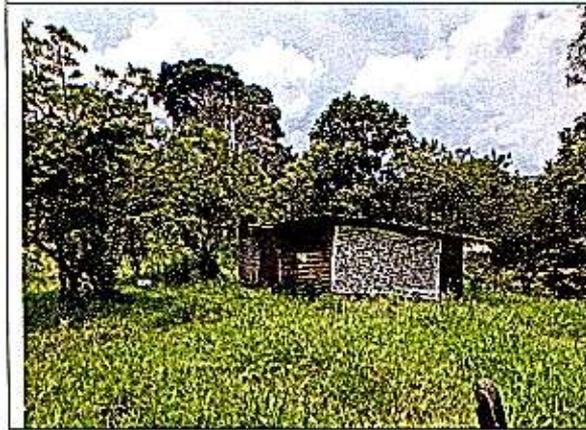
15. REGISTRO FOTOGRÁFICO



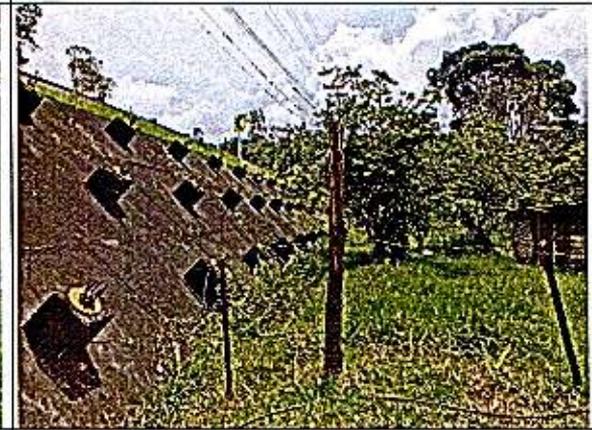
Vista Sector



Vista Sector



M1: Enramada



M2: Cerramiento y Vegetación

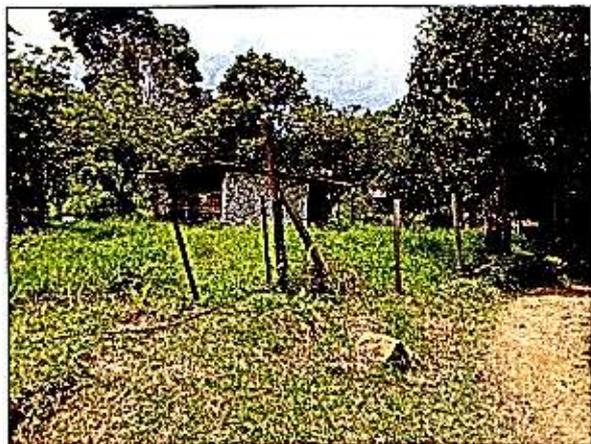


CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

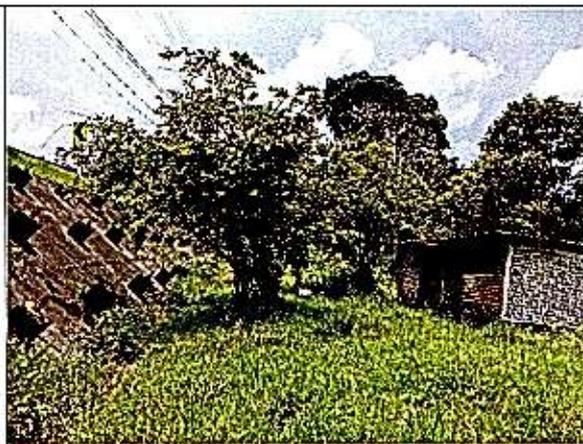
PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7 Página | 36



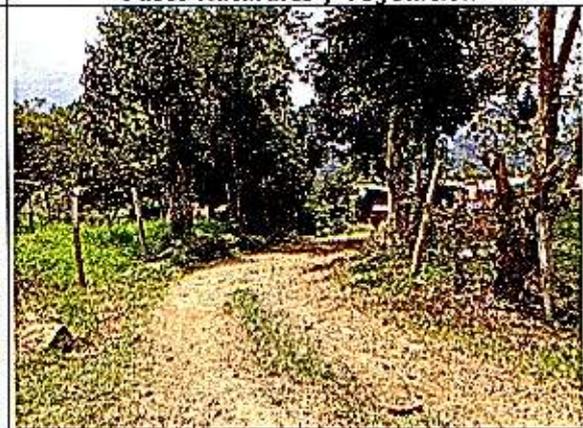
Vista Cerramiento y Urapán



Pasto Naturales y Vegetación



Pastos y Guayabo



Papayuela y Mango



**CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7 Página | 37

16. ANEXOS

Cálculo de Indemnización por Daño Emergente y Lucro Cesante.

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

Cuadro Resumen Daño Emergente y Lucro Cesante.

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0,00	NINGUNA
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 290.759,30	TRASLADO LAVADERO
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0,00	NINGUNA
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0,00	NINGUNA
6. Impuesto Predial	\$ 0,00	NINGUNA
8. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0,00	NINGUNA
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0,00	NINGUNA

LUCRO CESANTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	NINGUNA
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	NINGUNA

Nota: No son suministrados los documentos pertinentes para el cálculo de Daño Emergente y Lucro Cesante.



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7 Página | 38

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL
TCBG-6-380.

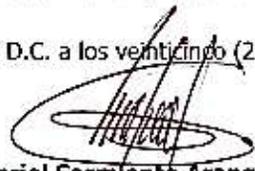
En la ciudad de Bogotá, D.C. a los veinticinco (25) días del mes de mayo de 2022, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por el **Consortio Ruta 40**, del predio denominado **La Perla** en el Municipio de Silvania (Cundinamarca), elaborado y presentado por el avaluador **Luis F. Sanabria Vanegas**.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	523,84	\$ 68.228,00	\$ 35.740.556,00
Total Terreno					\$ 35.740.556,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ -
ANEXOS					
M1:	Enramada	m ²	31,87	\$ 228.600,00	\$ 7.285.482,00
M2:	Cerramiento	m	27,61	\$ 9.300,00	\$ 256.773,00
Total Anexos					\$ 7.542.255,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes				Valor Global	\$ 928.022,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 928.022,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 44.210.833,00

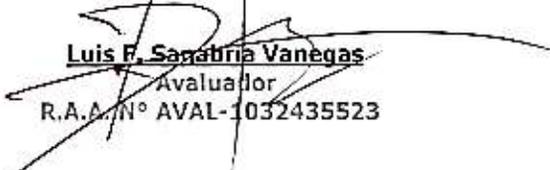
Vn 30/5/22

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Cuarenta y Cuatro Millones Doscientos Diez Mil Ochocientos Treinta y Tres Pesos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los veinticinco (25) días del mes de mayo de 2022.


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


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


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



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7 Página | 39

**LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO
CESANTE**

**MAYO DE
2022**

CONSORCIO RUTA 40

Departamento:	Cundinamarca
Municipio:	Silvania
Vereda o Corregimiento:	Azafranal
Ficha Predial:	TCBG-6-380
Dirección:	La Perla
Propietario:	Miryam Murcia Cañon
C.C. o N.I.T.	20.543.913
Propietario:	Henry Romero Sabogal
C.C. o N.I.T.	385.489

RESOLUCIÓN NO. 898 DEL IGAC DE 2014

"Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013."

Modificada parcialmente por la Resolución No. 1044 del IGAC del 29 de septiembre de 2014 y la Resolución No. 316 del IGAC del 18 de marzo de 2015.

RESUELVE:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO NO. 1º. OBJETO. Fijar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración y actualización de los avalúos comerciales, incluido el valor de las indemnizaciones o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

"De conformidad con lo previsto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, la indemnización está compuesta por el daño emergente cierto y consolidado, y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte."

ARTÍCULO No. 5º. DAÑO EMERGENTE.

Corresponde al valor del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y a los siguientes conceptos, que pueden generarse en el marco del proceso de adquisición predial para proyectos de infraestructura de las entidades adscritas al Ministerio de Transporte:



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 1

<p>I. Notariado y Registro:</p> <p>Corresponde a los derechos notariales y de registro, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente.</p>	<p>No aplica</p>
<p>II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en industrias:</p> <p>Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles que conforman la unidad industrial de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar dentro del mismo municipio, o la reubicación de estos en el área remanente cuando la adquisición es parcial, a fin de continuar con la actividad industrial debidamente reconocida y autorizada.</p>	<p>\$ 290.759,30</p>
<p>III. Desconexión de servicios públicos:</p> <p>Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien a la entidad adquirente.</p> <p>El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas.</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.</p>
<p>IV. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional</p> <p>Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento.</p> <p>Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso.</p>	<p>No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.</p>



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 2

Se reconocerá en forma exclusiva para los casos en que el proceso de adquisición predial se adelante por enajenación voluntaria. En caso de expropiación no podrán tasarse perjuicios derivados del incumplimiento de obligaciones contractuales con terceros, porque según lo previsto por la ley 9 de 1989, artículo 26 inciso final, la expropiación constituye fuerza mayor.

Para el cálculo de este concepto se tendrá en cuenta lo previsto en las cláusulas del respectivo contrato con los terceros y la normatividad vigente sobre la materia.

ARTÍCULO NO. 6. LUCRO CESANTE

Ganancia o provecho demostrable dejado de percibir, por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble requerido para la ejecución de obras de infraestructura de transporte.

I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:

Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble.

Se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato y la información tributaria y/o contable aportada por el beneficiario de la indemnización. Dicho contrato deberá haber sido suscrito mínimo 6 meses antes de la fecha de elaboración del avalúo.

No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.

II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:

Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior y se establecerá el ingreso tomando en consideración la información tributaria y contable aportada por el beneficiario de la indemnización.

PARÁGRAFO 1º. En caso de que el beneficiario no esté obligado a presentar declaraciones tributarias, se tendrá en cuenta la información contable.

No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com

www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 4

PARÁGRAFO 2º. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley 17 42 de 2014, el lucro cesante se reconocerá hasta por un término de seis (6) meses.	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	\$ 290.759,30
SON: DOSCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON TREINTA CENTAVOS	


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A: N° AVAL-19163731


Héctor Barahona Guerrero
 Comité Técnico
 R.A.A: N° AVAL -19114869


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

SOPORTE CÁLCULOS

Traslado Lavadero:

Traslado Lavadero					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Cuadrilla AA - Albañilería	Hc	\$ 22.026	8,00	\$ 176.208,00	8
Excavación Manual Profundidad 1 a 2m	m3	\$ 27.459	2,70	\$ 74.139,30	123
Grúa Manual para 1 TDN	d	\$ 40.412	1,00	\$ 40.412,00	76
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 290.759,30	
Dato tomado de la revista Construdata N° 202					



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

www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net

NIT. 900.116.233-7

Página | 5