

**Proceso Expropiación (2023-312), Demandante: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI Demandada: CLARA ROSA SUAREZ DE GOMEZ (Memorial ratificación contestación demanda y Avalúo Comercial actualizado)**

Abogado 1 <abogado1@RODRIGUEZOLAYA.COM>

Mié 17/01/2024 15:58

Para: Juzgado 41 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto41bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (5 MB)

2024 enero 16 Memo ratificado contestación.pdf; 3 Lotes Diagonal 5 - Calle 4 A-Silvania-17-01-2024-Omar Rodriguez.pdf;

Muy Buenas Tardes

**Doctora**

**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO**

**Juez Cuarenta y Uno (41) Civil del Circuito de Bogotá**

**E. S. D.**

**REF: Expediente: 2023 – 312**

**Proceso: Expropiación**

**Demandante: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**

**Demandado: CLARA ROSA SUAREZ DE GOMEZ**

OMAR RODRÍGUEZ TURRIAGO, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 80.504.791 expedida en la ciudad de Bogotá, abogado titulado con tarjeta profesional No. 91.928 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado especial de la señora CLARA ROSA SUÁREZ DE GÓMEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.144.120 expedida en la ciudad de Bogotá, como consta en el poder especial amplio y suficiente el cual he aceptado y el cual se encuentra dentro del proceso, por medio del presente adjunto lo siguiente:

1. Memorial dirigido a su Despacho para que sea decidido conforme a derecho corresponda.
2. Informe Técnico de Valuación – Avalúo Comercial Lotes de Terrenos Urbanos del 17 de enero de 2024 sobre el inmueble denominado Lote No. 1 el Cortijo, ubicado en la Diagonal 4 Números 6 – 8/72/78/90 del Municipio de Silvania Departamento de Cundinamarca, identificado con el Folio de Matricula Número 157-30810 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, elaborado por las sociedades Sergio Pombo e Hijos Ltda y Julio Corredor & Cia, y firmado por Francisco Pombo Uribe, para que sea tenido en cuenta por su Despacho en la oportunidad procesal correspondiente.

De la Señora Juez, respetuosamente.

**OMAR RODRIGUEZ TURRIAGO**

**ABOGADO**

**RODRIGUEZ OLAYA & ASOCIADOS SAS**

Calle 77 # 11-19 Oficina 303

Telefax (571) 313-3558

Celular 322-3568959

Bogotá - Colombia

[www.rodriquezolaya.com](http://www.rodriquezolaya.com)

Este mensaje y los archivos que se adjuntan son confidenciales, pueden ser privilegiados y estar cubiertos por secreto legal profesional. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor informe inmediatamente al remitente y borre el mensaje y cualquier copia que de él quede en sus sistemas. No revele ni distribuya el contenido a nadie, no lo use para ningún propósito, ni guarde ni copie la información. Gracias. En el evento de una dificultad técnica con este mensaje por favor contacte al remitente Omar Rodríguez Olaya, Bogotá D.C., Colombia Teléfono 313 35 58.

Rodríguez Olaya & Asociados SAS  
Abogados

Doctora

JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez Cuarenta y Uno (41) Civil del Circuito de Bogotá

E. S. D.

REF: Expediente: 2023 – 312  
Proceso: Expropiación  
Demandante: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI  
Demandado: CLARA ROSA SUAREZ DE GOMEZ

OMAR RODRÍGUEZ TURRIAGO, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 80.504.791 expedida en la ciudad de Bogotá, abogado titulado con tarjeta profesional No. 91.928 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado especial de la señora CLARA ROSA SUÁREZ DE GÓMEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.144.120, como consta en el poder especial amplio y suficiente el cual he aceptado y se encuentra dentro del proceso, por medio del presente escrito le manifiesto lo siguiente:

1. El día 27 de julio de 2021, estando dentro del término legal, el suscrito apoderado presentó ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá Cundinamarca, la contestación de la demanda a la demanda presentada por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI.
2. Con el escrito de contestación, el suscrito apoderado adjuntó Informe Técnico de Valuación – Avalúo Comercial Lotes de Terrenos Urbanos del 23 de abril de 2021 sobre el inmueble denominado Lote No. 1 el Cortijo, ubicado en la Diagonal 4 Números 6 – 8/72/78/90 del Municipio de Svania Departamento de Cundinamarca, identificado con el Folio de Matricula Número 157-30810 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, elaborado por las sociedades Sergio Pombo e Hijos Ltda y Julio Corredor & Cia, y firmado por Francisco Pombo Uribe.
3. El escrito de contestación y el avalúo comercial se encuentran debidamente radicados dentro del proceso.

Teniendo en cuenta todo lo anterior manifiesto lo siguiente: **(i)** Me ratificó en mi escrito de contestación, por lo cual le solicito a su Despacho le dé el trámite correspondiente conforme a derecho corresponda, y **(ii)** como el avalúo comercial es de fecha 23 de abril de 2021, este se encuentra desactualizado, por lo cual adjunto Informe Técnico de Valuación – Avalúo Comercial Lotes de Terrenos Urbanos del 17 de enero de 2024 sobre el inmueble denominado

Rodríguez Olaya & Asociados SAS  
Abogados

Lote No. 1 el Cortijo, ubicado en la Diagonal 4 Números 6 – 8/72/78/90 del Municipio de Silvania Departamento de Cundinamarca, identificado con el Folio de Matricula Número 157-30810 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, elaborado por las sociedades Sergio Pombo e Hijos Ltda y Julio Corredor & Cia, y firmado por Francisco Pombo Uribe, para que sea tenido en cuenta por su Despacho en la oportunidad procesal correspondiente.

De la Señora Juez, respetuosamente,



**OMAR RODRÍGUEZ TURRIAGO**  
**C.C 80.504.791 de Bogotá**  
**T.P 91.928 del C.S de la J.**

## INFORME TÉCNICO DE VALUACIÓN

### - AVALÚO COMERCIAL LOTES DE TERRENO URBANOS -



**VIA PANAMERICANA  
DIAGONAL 5 CON LA CALLE 4 A  
SILVANINA – CUNDINAMARCA**

**SOLICITANTE:  
CLARA ROSA SUAREZ DE GOMEZ**

**17 DE ENERO DE 2.024**

---

**MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**

Calle 81 N° 8 - 95 - **PBX:** 485 3000 - **Directo:** 255 4545 - **WhatsApp:** 310 261 4666 - 321 982 3217  
avaluos@propiedadesjuliorcorredor.com - www.juliorcorredorcia.co

Bogotá, D.C. 17 de enero de 2.024

Señora  
CLARA ROSA SUAREZ DE GOMEZ  
Ciudad

Estimada señora:

De acuerdo con su solicitud, adjuntamos a la presente, nuestro concepto sobre el valor comercial de los lotes de terreno urbanos, denominados Lote 1 El Cortijo, Lote 1 y Lote 2, ubicados en la diagonal 5 con la calle 4 A, de la nomenclatura urbana del municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca.

Quedamos a su disposición para suministrar cualquier información adicional sobre el particular.

  
SERGIO POMBO E HIJOS LTDA  
Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz

**Francisco Pombo Uribe**  
Director Departamento de Avalúos

VALUADOR  
Francisco Pombo Uribe  
RAA AVAL-80408875.

## **C O N T E N I D O**

1. PRESENTACION DE LA PROPIEDAD
2. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE
  - 2.1 DESCRIPCION
  - 2.2 LOCALIZACION
  - 2.3 DESCRIPCION DEL SECTOR
3. AGUAS E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS
4. VIAS DE ACCESO
5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO
  - 5.1 AREA Y DIMENSIONES
6. AREAS DE LAS CONSTRUCCIONES
  - 6.1 MATERIALES Y ACABADOS DE LAS CONSTRUCCIONES
  - 6.2 DISTRIBUCION DE LAS CONSTRUCCIONES
7. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA Y USOS DEL SUELO
8. METODOLOGIA
9. CONSIDERACIONES GENERALES
10. AVALUO COMERCIAL
11. UBICACIÓN
12. IMAGEN SATELITAL
13. ESQUEMA IMPLANTACION DE LOS LOTES
14. MATERIAL FOTOGRAFICO
15. DECLARACIONES
16. DECLARACION JURAMENTADA

## 1. PRESENTACION DE LA PROPIEDAD

TIPO DE INMUEBLE:	Lotes de terreno urbanos.
UBICACIÓN:	Vía Panamericana, sector El Cortijo, Silvania, Cundinamarca.
USO ACTUAL:	Sin explotación económica.
MATRICULA INMOBILIARIA:	Lote 1 El Cortijo: 157-30810 Lote 1: 157-104599 Inmueble 3: 157-104600
CODIGO CATASTRAL:	Lote 1 El Cortijo: 257430100000000350003000000000 Lote 1: 257430100000000350007000000000 Lote 3: 257430100000000350005000000000
TITULO DE PROPIEDAD:	Adjudicación Sucesión 31-03-1986 Juzgado 1 Civil Circuito Bogotá y Escritura No. 7038 del 29-12-2007 Notaría 36 de Bogotá
PROPIETARIO:	SUAREZ DE GOMEZ CLARA ROSA
SOLICITANTE:	SUAREZ DE GOMEZ CLARA ROSA
OBJETO DE AVALUO:	Determinar el valor de mercado de los lotes de terreno.
FECHA DE ACTUALIZACION:	18 de diciembre de 2.023
FECHA DEL INFORME:	17 de enero de 2.024
VIGENCIA:	Doce meses

## **2. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE**

### **2.1 DESCRIPCION**

Se trata de valorar tres (3) lotes de terreno urbanos sin desarrollar, denominados Lote 1 El Cortijo, Lote 1 y Lote 3, los cuales está ubicados sobre el costado occidental de la vía Panamericana, justo donde termina el sector denominado Restaurantes del municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca

El Lote No. 1 El Cortijo, ubicado en la Diagonal 4 Números 6 – 72/78/90, ubicado en el sector El Cortijo, municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, con un área de 2.683,52 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula número 157-30810 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

El Lote No. 1 ubicado en la Diagonal 4 No. 8 – 62, sector El Cortijo del municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, con un área de 169,84 metros cuadrados, al cual le identificado con el folio de matrícula número 157-104599 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

Lote No. 3 ubicado en la Diagonal 4 No. 8 – 50, sector El Cortijo del municipio de Silvania, Departamento de Cundinamarca, con un área de 58,52 metros cuadrados, al cual le corresponde el folio de matrícula número 157-104600 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.



comida y restaurantes, los cuales se ubican sobre el corredor de la vía Panamericana. El sector está complementado por el uso residencial de estrato socio-económico medio y el uso dotacional educativo.



### Límites del municipio:

Por el Oriente: Con los municipios de Fusagasugá y Sibaté.

Por el Sur: Con los municipios de Tibacuy y Fusagasugá.

Por el Occidente: Con Viotá y Mesitas del Colegio, en la cordillera de Tibacuy.

Por el Norte: Con Granada en la cordillera del Soche o Tequendama.

Extensión total: 162,9328 Km<sup>2</sup>

Extensión área urbana: 7,4832 Km<sup>2</sup>

Extensión área rural: 155,4496 Km<sup>2</sup>

Altitud: 1.470 m.s.n.m.

Población (2016): 22.020 habitantes  
Urbana: 6.304 habitantes  
Densidad: 135,09 hab/km<sup>2</sup>

### 3. AGUAS E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

#### **SUMINISTRO DE AGUA:**

El sector cuenta con servicio de acueducto suministrado por el municipio de Silvania.

#### **ENERGIA ELECTRICA:**

El sector cuenta con servicio de energía eléctrica suministrado por Codensa.

#### **ALCANTARILLADO:**

El sector cuenta con alcantarillado del municipio de Silvania.

### 4. VIAS DE ACCESO

Al predio se llega desde Bogotá por la vía Panamericana, hasta encontrar la vis de acceso al casco urbano del municipio de Silvania, se continua por la vía Panamericana hasta encontrar el coliseo deportivo, se continúa por la misma vía Panamericana hasta encontrar la carrera 5 (última vía de acceso al casco urbano del municipio), se continúa por aproximadamente 250 metros, hasta encontrar sobre la margen occidental de la vía Panamericana, la calle 4 A y la diagonal, vías que enmarcan los lotes en estudio.

### 5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

<b>FORMA:</b>	Irregular
<b>TOPOGRAFIA:</b>	Inclinada con pendiente media del 12 %

**NIVEL SOBRE VIA:** Los lotes están por debajo del nivel de la vía.



**5.1 DIMENSIONES Y AREAS**

DESCRIPCION	AREA M2
LOTE 1 EL CORTIJO	2.683,52
LOTE 1	169,84
LOTE 3	58,52
<b>TOTAL AREA DEL TERRENO</b>	<b>2.911,88</b>

**Nota:** Las áreas de los terrenos fueron tomadas de los certificados de tradición y libertad con fecha 22 de Abril de 2021

**6. CONSTRUCCIONES**

Sobre los lotes de terreno, no existen construcciones.

## 7. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

Acuerdo No. 22 del 31 de Octubre de 2.000, por el cual se adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Silvania, Cundinamarca

### **ZONA DE DESARROLLO D1**

Áreas ubicadas en zona de expansión urbana que no han sido urbanizadas.

Área de futuro desarrollo por su potencial teniendo en cuenta su localización y uso para ser incorporada dentro del suelo de expansión.

**USO PRINCIPAL:** Residencial con vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar o de conjunto o en agrupaciones.

**USO COMPATIBLE:** Recreativo grupo 1, Institucional grupo 1.

**USO RESTRINGIDO:** institucional Grupo 2 y comercial grupo 1.

**USO PROHIBIDO:** Industrial grupos 1, 2, 3, y 4. Usos comerciales grupos 2, 3 y 4.

**INDICE DE OCUPACION:** Vivienda Unifamiliar 75 %. Vivienda Bifamiliar 85 %. Vivienda multifamiliar 66 %

**INDICE DE CONSTRUCCION:** Vivienda Unifamiliar 150 %. Vivienda Bifamiliar 135 %. Vivienda multifamiliar 235 %

**AREAS Y FRENTES MINIMOS:** Vivienda Unifamiliar área mínima 72 m<sup>2</sup> y 6,00 metros de frente. Vivienda Bifamiliar área mínima 100 m<sup>2</sup> y 10,00 metros de frente. Vivienda multifamiliar área mínima 150 m<sup>2</sup> y 15,00 metros de frente.

**DENSIDADES MAXIMAS:** Vivienda Unifamiliar 100 viviendas por Hectárea. Vivienda Bifamiliar 120 viviendas por Hectárea. Vivienda multifamiliar 200 viviendas por Hectárea.

**DENSIDADES:** Vivienda Unifamiliar máximo 400 habitantes por Hectárea. Vivienda Bifamiliar 480 habitantes por Hectárea. Vivienda multifamiliar 800 habitantes por Hectárea.

**ALTURAS:** Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar 2 pisos con cumbrera de 5 metros.

Vivienda Multifamiliar, de acuerdo con el proyecto urbanístico dependiendo del área del predio.

### **SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR ESPACIO PUBLICO (M.I.E.1)**

ARTICULO 104: SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR ESPACIO PUBLICO (M.I.E.1) Aquellas afeas con un desarrollo incompleto con actividad múltiple residencial comercial localizada dentro del perímetro urbano pero necesita recuperar y reconstruir su espacio público como herramienta esencial de actividad comercial.

a. USO PRINCIPAL: Residencial Comercial grupo 1 y 2.

b. USO COMPATIBLE: Institucional del grupo 1 y 2 . Recreativo del grupo 1 y 2 de servicios.

c. USO RESTRINGIDO: Industrial del grupo 1 corresponde a industrias artesanal. Así mismo, a los usos industriales que impliquen labores de cargue y descargue deberán disponer de una solución para eventuales conflictos en las vías de urbanización u operación, en consideración a la intensidad del tráfico, a la sección vial, a la frecuencia y horarios de las actividades u otros factores similares.

d. USO PROHIBIDO: Industriales grupo 2, 3 y 4, y demás usos.

PARÁGRAFO 1: Reglamentación de la actividad principal.

1. COMERCIO LOCAL Se ha denominado sector de comercio local grupo 1 a los Lotes o grupos de Lotes, utilizados fundamentalmente para los establecimientos dedicados a la venta de artículos de primera necesidad y al detal, generalmente aislados para las zonas comprendidas dentro del perímetro tradicional, nuevas zonas de desarrollo y demás zonas comprendidas dentro del perímetro urbano. Todo proceso de construcción que se refiera a inmuebles residencial comercial, localizados en el área urbana del

municipio de Silvania. Ha de obedecer a las siguientes exigencias.

a. **ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS:** Regirán las normas establecidas para la zona de vivienda, de las cuales forma parte. Si se trata de agrupaciones o conjuntos, comerciales, no se exigirá lote mínimo. Se deberá cumplir con el proyecto aprobado por la Oficina de Planeación Municipal (O.P.M.).

b. **ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Se podrá ocupar hasta un ochenta (80%) por ciento de la superficie del terreno, en la primera planta o primer piso y en sesenta y cinco (65%) por ciento en el resto de pisos.

c. **ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:** El área para los usos comerciales exclusivamente, será de un máximo de ciento treinta y cinco (135%) por ciento del área del lote, en las áreas residenciales ya desarrolladas y que caracterizan el comercio local, se permitirá el uso comercial en los primeros pisos.

d- **ALTURAS:** En el tratamiento del área residencial comercial de actividad múltiple, la máxima altura permitida es de tres (3) pisos, habitables y el primero para el desarrollo de la actividad residencial comercial sin sobre pasar los 9 metros de altura.

e- **AISLAMIENTO:** El aislamiento posterior mínimo exigido entre el área comercial y el área residencial es de tres (3) metros cuadrados como un área libre.

2. **COMERCIO SECTOR:** Se ha denominado sector de comercio sector grupo 2 a los lotes o grupos de lotes, utilizados fundamentalmente para los establecimientos dedicados a la venta de artículos de primera necesidad y al detal que conforman la llamada zona de comercio local, para las zonas comprendidas dentro del perímetro tradicional, nuevas zonas de desarrollo y demás zonas comprendidas dentro del perímetro urbano. todo proceso de construcción que se reitera a inmuebles residencial comercial, localizados en

el área urbana del municipio de Silvania. ha de obedecer las siguientes exigencias. -

a. **ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS:** El predio en un área no inferior a doscientos veinte (220) metros cuadrados con un frente no inferior a ocho (8) metros cuadrados.

b. **INDICE DE OCUPACIÓN:** Para establecimientos comerciales el área permitida de ocupación máximo del setenta y cinco (75%) por ciento de la superficie del terreno pero se podrá aumentar en un veinte (20%) por ciento el área de ocupación, para usos exclusivamente comercial,

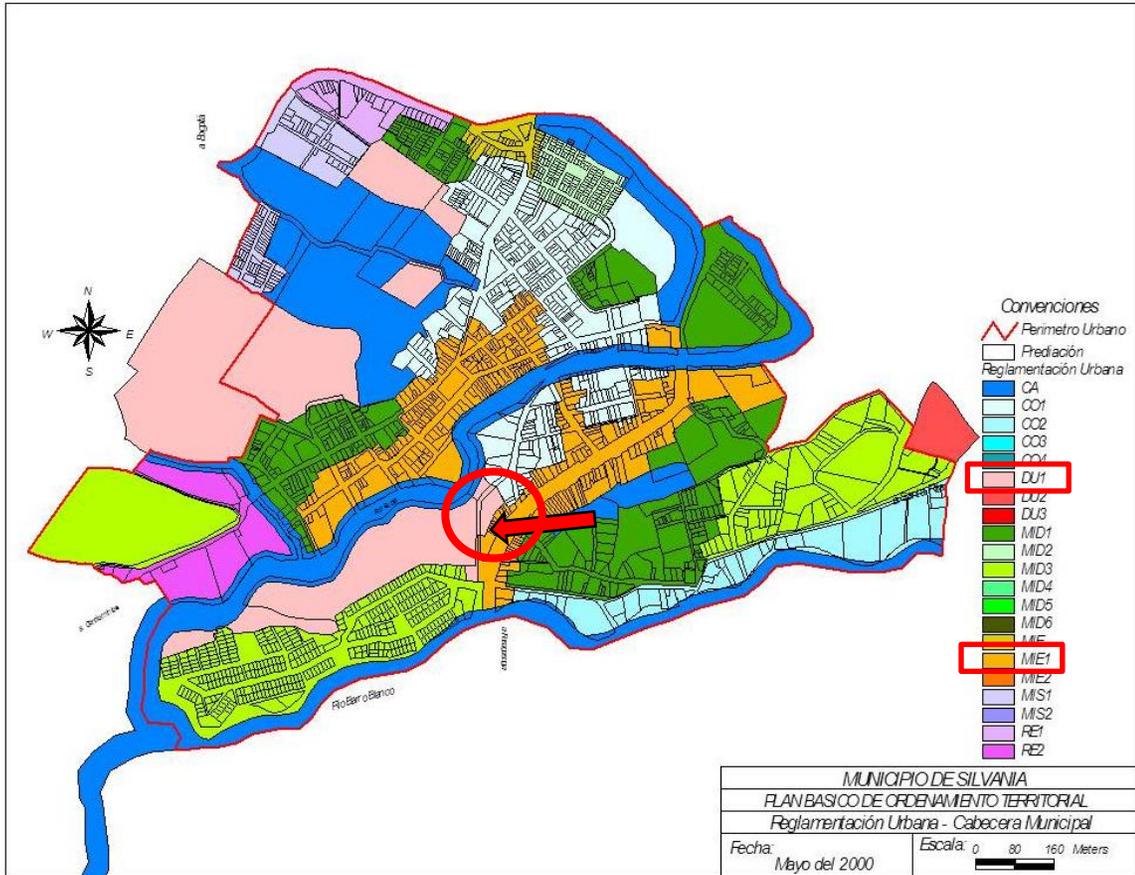
c. **ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:** Para predios con uso de residencial comercial se podrá construir el cien (100%) por ciento de la superficie del terreno. Además existirá una bonificación de un veinte (20%) por ciento del área de la construcción para lotes con superficies mayor de mil (1000) metros cuadrados y veinticinco metros de frente; y del treinta por ciento (30%) para lotes de mil ochocientos (1800) metros cuadrados y treinta cinco (35) metros de frente.

d. **ALTURAS:** En el tratamiento del Area residencial comercial de actividad múltiple, la máxima altura permitida es de tres (3) pisos, habitables y el primero para el desarrollo de la actividad residencial comercial sin sobre pasar los 9 metros de altura

e. **AISLAMIENTO:** El aislamiento posterior mínimo exigido entre el área comercial y el área residencial es de tres (3) metros cuadrados como un área libre.

**PARÁGRAFO 2:** Se adopta esta reglamentación incluyendo la renovación del espacio público como andenes paraderos, bahías y vías públicas que permita regular y controlar el uso de la actividad que se desarrolla actos/mente.

**PLANO REGLAMENTACION URBANA**



**MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**

Calle 81 N° 8 - 95 - PBX: 485 3000 - Directo: 255 4545 - WhatsApp: 310 261 4666 - 321 982 3217  
 avaluos@propiedadesjuliocorredor.com - www.juliocorredorcia.co

## **8. METODOLOGIA**

### **METODO DE COMPARACION DIRECTA DEL MERCADO**

De acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 y la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se tomó la decisión de aplicar el siguiente método valuatorio:

#### **Método de Comparación de Mercado**

### **8.1 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA**

La condición del inmueble que corresponde a un lote de terreno con potencial de desarrollo, con características similares a otras que se ofrecen actualmente en el mercado inmobiliario del municipio de Silvania, nos permitió establecer el valor de mercado del bien inmueble, con la aplicación del método de comparación directa del mercado.

### **8.2 MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO**

En él se investiga la oferta y demanda de inmuebles similares (lotes de terreno) ubicados en sector urbano del municipio de Silvania. En la aplicación de la metodología se 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.

#### 8.4 MEMORIA DE CÁLCULOS

Se llevó a cabo la captura de los datos de ofertas de venta de lotes de terreno comparables con los inmuebles del avalúo y se procedió a realizar la depuración estadística de los mismos, con el objeto de determinar y adoptar el valor representativo de la muestra, que en este caso correspondió al valor promedio de los datos de la muestra, de acuerdo con el coeficiente de variación resultante.

ESTUDIO DE MERCADO VENTA LOTES URBANOS - SILVANIA - CUNDINAMARCA - ENERO 2024									
No	UBICACIÓN	SECTOR	AREA M2	PRECIO OFERTA	VALOR M2	DESCUENTO NEGOCIACION Entre 5% y 10%	VALOR M2 AJUSTADO	FUENTE TEL:	FOTOGRAFIA
1	Silvania	Casco urbano	216	\$ 190.000.000	\$ 879.630	\$ 171.000.000	\$ 791.667	304 5325363	
3	Silvania	Casco urbano	356	\$ 260.000.000	\$ 730.337	\$ 247.000.000	\$ 693.820	304 5325363	
4	Silvania	Casco urbano	127	\$ 110.000.000	\$ 866.142	\$ 101.200.000	\$ 796.850	3105814087	
5	Silvania	Casco urbano	105	\$ 89.000.000	\$ 847.619	\$ 81.880.000	\$ 779.810	3134023340	
						<b>PROMEDIO</b>	<b>\$765.537</b>		
						<b>DESVIACION</b>	<b>48.340</b>		
						<b>COEFICIENTE VARIACION</b>	<b>6,3%</b>		
						<b>COEFICIENTE ASIMETRIA</b>	<b>1,87</b>		
						<b>VALOR MIN DE CONFIANZA</b>	<b>\$717.197</b>		
						<b>VALOR MAX DE CONFIANZA</b>	<b>\$813.877</b>		
						<b>VALOR M2 ADOPTADO</b>	<b>\$765.000</b>		

Valor final adoptado por m2: **\$ 765.000 m2**

## 9. CONSIDERACIONES GENERALES

Además de lo anteriormente expuesto y con el fin de fijar el justiprecio, para la elaboración del presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta los siguientes factores y consideraciones generales:

- La localización general de los inmuebles dentro del perímetro urbano del municipio de Silvania.
- Localización específica de los inmuebles, con frente sobre la paralela (calle 4 A) costado occidental de la vía Panamericana, a la altura de la diagonal 5.
- Area y dimensiones de los lotes de terreno.
- Forma y topografía de los lotes de terreno.
- Tipo y estado de las vías de acceso.
- Distancia con respecto al centro urbano del municipio.
- La dotación de servicios públicos del sector donde se ubica el lote.
- Tipo de construcciones y usos del vecindario inmediato.
- La reglamentación urbanística vigente.
- El presente avalúo no considera aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, embargos, hipotecas y en general aspectos de tipo legal.

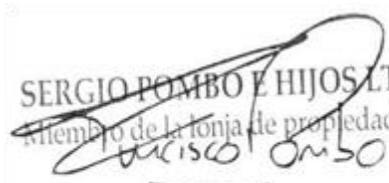
## 10. AVALUO COMERCIAL

**LOTES DE TERRENO  
PARALELA - VIA PANAMERICANA  
DIAGONAL 5 CON CALLE 4 A  
SILVANIA - CUNDINAMARCA**

DESCRIPCION	AREA	M2	VALOR M2	SUBTOTAL
<b>LOTES DE TERRENO</b>				
LOTE 1 EL CORTIJO	2.683,52	m2	\$765.000	\$ 2.052.892.800
LOTE 1	169,84	m2	\$765.000	\$ 129.927.600
LOTE 3	58,52	m2	\$765.000	\$ 44.767.800
<b>TOTAL AVALUO COMERCIAL</b>				<b>\$ 2.227.588.200</b>

**SON: DOS MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS PESOS MCTE.**

Bogotá, D.C. 17 de enero de 2.024



SERGIO POMBO E HIJOS LTDA  
Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz  
Francisco Pombo

**Francisco Pombo Uribe**  
Director Departamento de Avalúos

VALUADOR  
RAA AVAL-80408875

## 11. UBICACIÓN



### Coordenadas Localización

4°24'00.72" N 74°23'14.95" O

## 12. IMAGEN SATELITAL



### 13. ESQUEMA IMPLANTACION DE LOS LOTES DE TERRENO



## 14. MATERIAL FOTOGRAFICO VISTA GENERAL DESDE VIA PANAMERICANA



---

**MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**

Calle 81 N° 8 - 95 - **PBX:** 485 3000 - **Directo:** 255 4545 - **WhatsApp:** 310 261 4666 - 321 982 3217  
avaluos@propiedadesjuliorcorredor.com - www.juliorcorredorcia.co

### VISTA LOTES DESDE VIA PANAMERICANA



**MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**

Calle 81 N° 8 - 95 - **PBX:** 485 3000 - **Directo:** 255 4545 - **WhatsApp:** 310 261 4666 - 321 982 3217  
avaluos@propiedadesjuliocorredor.com - www.juliocorredorcia.co

### VISTA LOTES DESDE LA CALLE 4 A



MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ

Calle 81 N° 8 - 95 - PBX: 485 3000 - Directo: 255 4545 - WhatsApp: 310 261 4666 - 321 982 3217  
avaluos@propiedadesjuliocorredor.com - www.juliocorredorcia.co

### VISTA LOTES DESDE LA CALLE 4 A





---

**MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**

Calle 81 N° 8 - 95 - **PBX:** 485 3000 - **Directo:** 255 4545 - **WhatsApp:** 310 261 4666 - 321 982 3217  
avaluos@propiedadesjuliocorredor.com - www.juliocorredorcia.co



---

**MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**

Calle 81 N° 8 - 95 - **PBX:** 485 3000 - **Directo:** 255 4545 - **WhatsApp:** 310 261 4666 - 321 982 3217  
avaluos@propiedadesjuliocorredor.com - www.juliocorredorcia.co



---

**MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**

Calle 81 N° 8 - 95 - **PBX:** 485 3000 - **Directo:** 255 4545 - **WhatsApp:** 310 261 4666 - 321 982 3217  
[avaluos@propiedadesjuliocorredor.com](mailto:avaluos@propiedadesjuliocorredor.com) - [www.juliocorredorcya.co](http://www.juliocorredorcya.co)

## VECINDARIO INMEDIATO



**VISTA LOTES DESDE DIAGONAL 5**







---

**MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**

Calle 81 N° 8 - 95 - **PBX:** 485 3000 - **Directo:** 255 4545 - **WhatsApp:** 310 261 4666 - 321 982 3217  
avaluos@propiedadesjuliorredor.com - www.juliorredorcia.co

## TAPAS ALCANTARILLADO DIAGONAL 5 – FRENTE A LOS LOTES



---

**MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**

Calle 81 N° 8 - 95 - **PBX:** 485 3000 - **Directo:** 255 4545 - **WhatsApp:** 310 261 4666 - 321 982 3217  
avaluos@propiedadesjuliorredor.com - www.juliorredorcia.co

## 15. DECLARACIONES

- 1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y universalmente aceptados.
- 2.- Certifico que el evaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
- 3.- Certifico que el evaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- 4.- Certifico que al evaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
- 5.- Certifico que el evaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.
- 6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- 7.- Certifico que el evaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.
- 8.- Certifico que el evaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
- 9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 10.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el evaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u

objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.

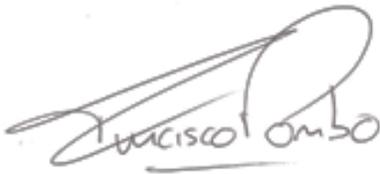
11.- Certifico que cumpla con la “Ley 1673 de 2013 del Congreso de Colombia”; Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y que no tengo ninguna clase de impedimento legal, incompatibilidad profesional ó moral para la realización de este avalúo.

12.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

13.- Falsificar o adulterar un documento privado está tipificado como delito penal por el artículo 289 del Código Penal Colombiano.

14.- Se prohíbe su reproducción total o parcial, exigiendo el cumplimiento de la “Ley 23 del 28/1/82 Derechos de Autor”.

15.- Para ayudar con el medio ambiente, se sugiere manejar copias digitales y su autenticidad se puede verificar al correo electrónico registrado debajo de mi firma

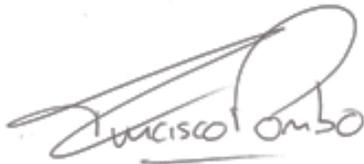


VALUADOR  
Francisco Pombo Uribe  
RAA AVAL-80408875.

## 16. DECLARACION JURAMENTADA

Declaro bajo la gravedad de juramento, no encontrarme incurso en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en el artículo 17 de la Ley 1673 de 2013, en el inciso final del artículo 122 de la Constitución Política y el artículo 86 de la ley 510 de 1999, en el artículo 1º del Decreto 422 de 2000, ni en la causales de recusación e impedimento previstas en el artículo 72 de la ley 550 de 1999”.

Atentamente,



Francisco Pombo  
Valuador  
RAA AVAL-80408875.



PIN de Validación: afea0ad7



<https://www.raa.org.co>



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) FRANCISCO JAVIER POMBO URIBE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80408875, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80408875.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER POMBO URIBE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción 29 Mayo 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 25 Oct 2023	Regimen Régimen Académico
--------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción 29 Mayo 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 25 Oct 2023	Regimen Régimen Académico
--------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos**

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción 19 Mayo 2022	Regimen Régimen Académico
--------------------------------------	------------------------------



PIN de Validación: afea0ad7



**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción <b>29 Mayo 2018</b>	Regimen <b>Regimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>05 Mayo 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
---	---	---	-------------------------------------

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0753, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0499, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1254, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0977, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CARRERA 9 80 - 15 OF 1006  
Teléfono: 3103222401  
Correo Electrónico: franciscop@str.com.co

**Experiencia verificada:**

CERTIFICACIÓN EN AVALUOS INMUEBLES URBANOS - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES URBANOS CON EL CÓDIGO URB-1254, VIGENTE



PIN de Validación: afea0ad7



DESDE EL 01 DE ENERO DE 2022 HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

CERTIFICACIÓN EN AVALUOS INMUEBLES RURALES - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES RURALES CON EL CÓDIGO RUR-0977, VIGENTE DESDE EL 01 DE ENERO DE 2022 HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER POMBO URIBE, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80408875

El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER POMBO URIBE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

afea0ad7

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal