



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000049951**

Bogotá D.C., **21 SET. 2023**

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR CARLOS JULIO MARTÍNEZ quien en vida se identificaba con la cédula 393.008.**

Predio denominado SIN DIRECCIÓN EL TRIUNFO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado EL TRIUNFO (Según Título)

Vereda SUBIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda PARAJE SUBIA (Según Escritura Pública)

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. 202350000031421 del 14 de julio de 2023. Predio TCBG-6-627.

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 14 de julio de 2023 se expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000031421, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado SIN DIRECCIÓN EL TRIUNFO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado EL TRIUNFO (Según Título), Vereda SUBIA, Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas: Inicial K 011 + 227,85- Abscisas Final: K 011 + 237,40; localizado en la margen Izquierdo del proyecto, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-13330** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cédula Catastral No.

**Concesionaria Vía 40 Express**

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000049951**

**2574303000000006001500000000**, cuya titular del derecho real de dominio es la señora: **CARLOS JULIO MARTÍNEZ** quien en vida se identificaba con la cédula 393.008, quien se encuentra fallecida de conformidad al Registro Civil de Defunción, Indicativo Serial No. 03937563.

Que el día 19 del mes de julio del año 2023, se envió la citación con radicado No. 202350000031431, 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 24 de julio de 2023 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. 202350000031431, 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 27 de julio de 2023 y desfijada el 02 de agosto de 2023, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Atentamente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Representante Legal Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Anexo: (Oferta de compra, ficha predial, plano predial, avalúo y Uso del suelo)

Revisó: EM

Elaboró: SAAS

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

**Concesionaria Vía 40 Express**

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





VIAL 40  
Superintendencia de Infraestructura

VIA 40  
EXPRESS



Agencia Nacional de  
Infraestructura



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000031431**

Bogotá D.C., 19 JUL 2023

Señor:

Señor(a)(es):

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR CARLOS JULIO MARTÍNEZ quien en vida se identificaba con la cédula 393.008.**

Predio denominado SIN DIRECCIÓN EL TRIUNFO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado EL TRIUNFO (Según Título)

Vereda SUBIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda PARAJE SUBIA (Según Escritura Pública)

Municipio de SILVANIA

Departamento de Cundinamarca

19 JUL 2023

432

Punto Operativo  
Fusagasuga

**REFERENCIA:**

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

**ASUNTO:**

Oficio de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 202350000031421. **Predio TCBG-6-627.**

Respetados señores:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos presentarse personalmente, o por medio de apoderado, en las Oficinas ubicadas en la carrera 27 N° 21-36 Consorcio Vial Ruta 40, en la ciudad de Fusagasugá, de lunes a viernes en horario de 7:30 am a 5:30 pm, con el fin de notificarle personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No. 202350000031421, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio denominado SIN DIRECCIÓN EL TRIUNFO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado EL TRIUNFO (Según Título), Vereda SUBIA, Municipio de SILVANIA,

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. 202350000031431**

departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430300000000060015000000000**, Matricula Inmobiliaria No. **157-13330** de la Oficina de Registro de Instrumentos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-627**.

Para la presentación a la diligencia de notificación personal, se le solicita identificarse con Cédula de Ciudadanía original. En caso de apoderados, el poder debe contar con nota de presentación personal.

En caso de no presentarse dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la presente citación, se procederá a efectuar la Notificación por Aviso, mediante el procedimiento establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Por último, nos permitimos indicarle que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar al número telefónico 313 3415713 o al correo electrónico [sarango@consorcioruta40.com](mailto:sarango@consorcioruta40.com), [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [y\\_predial@consorcioruta40.com](mailto:y_predial@consorcioruta40.com) donde se le explicará el procedimiento a seguir.

Cordialmente,



**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 LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3906013

  
www.via40express.com

Nombre/Razón Social: HEREDEROS DE CARLOS JULIO MARTINEZ  
 Dirección: PREDIO K 43A 11 - 13 PR. 89 + 070 BTA GDOT  
 Ciudad: SUBIA SILVANA - CUNDINAMARCA  
 Departamento: CUNDINAMARCA  
 Código postal: 19/07/2023 00:46:18

Nombre/Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL  
 Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA  
 Ciudad: FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA  
 Departamento: CUNDINAMARCA  
 Código postal: RA434503042CO

1008  
050

**SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9**

Miembro Concesionario de Correos

**CORREO CERTIFICADO NACIONAL**

Centro Operativo: PO.FUSAGASUGA

Fecha Admisión: 19/07/2023 08:46:18

Orden de servicio:

Fecha Aprox Entrega: 31/07/2023



RA434503042CO

**Remitente**  
 Nombre/Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL  
 Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA - NIT/C.C/T.E.  
 Referencia: Teléfono: Código Postal: 252219  
 Ciudad: FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA  
 Código Operativo: 1008000

**Destinatario**  
 Nombre/Razón Social: HEREDEROS DE CARLOS JULIO MARTINEZ  
 Dirección: PREDIO K 43A 11 - 13 PR. 89 + 070 BTA GDOT  
 Tel: Código Postal: Código Operativo: 1008050  
 Ciudad: SUBIA SILVANA - CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA

**Valores**  
 Peso Físico(grams): 200  
 Peso Volumétrico(grams): 0  
 Peso Facturado(grams): 200  
 Valor Declarado: \$0  
 Valor Flete: \$8.400  
 Costo de manejo: \$0  
 Valor Total: \$8.400 COP

Dice Contener:  
 Observaciones del cliente:

**Causal Devoluciones:**

<input type="checkbox"/> RE	Refusado	<input type="checkbox"/> C1	<input type="checkbox"/> C2	Cerrado
<input type="checkbox"/> NE	No existe	<input type="checkbox"/> N1	<input type="checkbox"/> N2	No contactado
<input type="checkbox"/> NS	No reside	<input type="checkbox"/> FA		Fallecido
<input type="checkbox"/> NR	No reclamado	<input type="checkbox"/> AC		Apartado Clausurado
<input type="checkbox"/> DE	Desconocido	<input type="checkbox"/> PM		Fuerza Mayor
<input type="checkbox"/>	Dirección errada			

Firma nombre y/o sello de quien recibe:  
 C.C. Tel: Hora:

Fecha de entrega: dd/mm/aaaa

Distribuidor:

C.C.

Gestión de entrega:  
 1er dd/mm/aaaa  2do dd/mm/aaaa



10080001008050RA434503042CO

1008  
000  
PO.FUSAGASUGA  
CENTRO A





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000031421**

Bogotá D.C., 14 JUL. 2023

Señor(a)(es):

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR CARLOS JULIO MARTÍNEZ quien en vida se identificaba con la cédula 393.008.**

Predio denominado SIN DIRECCIÓN EL TRIUNFO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado EL TRIUNFO (Según Título)

Vereda SUBIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda PARAJE SUBIA (Según Escritura Pública)

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: K 011 + 227,85- Abscisas Final: K 011 + 237,40; localizado en el margen Izquierdo del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado SIN DIRECCIÓN EL TRIUNFO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado EL TRIUNFO (Según Título), Vereda SUBIA, Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430300000000060015000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-13330** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-627**.

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

3905013  
[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000031421**

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-6-627, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado SIN DIRECCIÓN EL TRIUNFO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado EL TRIUNFO (Según Título), Vereda SUBIA, Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2574303000000006001500000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-13330** de la Oficina de Registro de Instrumentos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **OCHENTA Y UN METROS COMA TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (81,38 M<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **31 de marzo de 2023**, por la suma de: **DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$249.707.185,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:





Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20235000031421

#### 14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUJR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	m²	81,38	\$ 1.103.000	\$ 89.762.140
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 89.762.140</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m2	148,57	\$ 1.028.000	\$ 152.729.960
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 152.729.960</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	20,10	\$ 224.400	\$ 4.510.440
M2	m2	4,10	\$ 645.500	\$ 2.704.646
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 7.215.085</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 249.707.185</b>

Adicionalmente, se reconoce la suma de **SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 7.500.468,00)**, que corresponde al valor de daño emergente, 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:

#### II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 5.430.000	Traslado de valla publicitaria
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 2.050.468	Traslado de un medidor de energía eléctrica y un medidor de agua.
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
1.5 Impuesto Predial	\$0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>		<b>\$ 7.500.468</b>
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0	
<b>LUCRO CESANTE</b>		<b>\$0</b>
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>		<b>\$ 7.500.468</b>
<b>TOTAL: SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE.</b>		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avaluó Comercial elaborado el día 31 de marzo de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

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

3965013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000031421**

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 313 3415713 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [sarango@consorcioruta40.com](mailto:sarango@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.

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



3905013  
[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000031421**

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

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

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

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

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

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

3995013  
[www.via40express.com](http://www.via40express.com)







Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000031421**

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-6-627, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **31 de marzo de 2023**, 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 Silvanía.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3906013  
[www.via40express.com](http://www.via40express.com)









PROYECTO


FICHA PREDIAL

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

TCBG-6-627

ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE ÁREAS

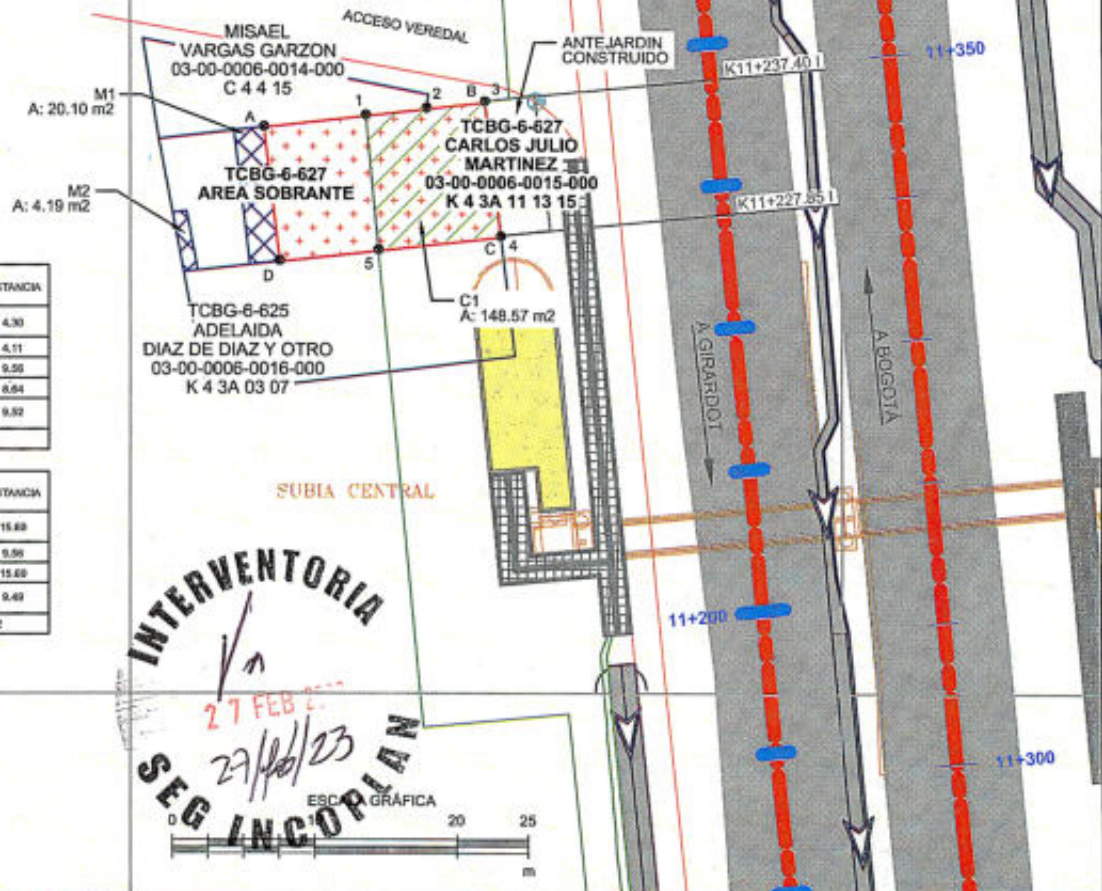
## REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA SEGÚN TÍTULOS	CONCEPTO TÉCNICO
216 m <sup>2</sup>	No registra	<p>De acuerdo con los títulos de adquisición consultados, no indican el área de terreno del predio en estudio, según el último título la escritura pública N° 2175 del 30 de agosto de 1988 de la notaria (primera) de Fusagasugá, correspondiente a una compraventa parcial, se indica el área vendida, no obstante, no se precisa el área restante. Al revisar la tradición, se llevaron a cabo dos ventas parciales más mediante la escritura pública N° 470 del 18 de marzo de 1986 de la notaria (primera) de Fusagasugá y la escritura pública N° 1066 del 23 de junio de 1980 de la notaria (primera) de Fusagasugá, sin embargo, en ninguna se determinó el área vendida ni el área restante. Es de aclarar que en las respectivas anotaciones del FMI si indica el área vendida pero en los títulos de adquisición las citadas áreas no figuran.</p>
ELABORÓ		<p>De acuerdo con el FMI 157-13330 en el ítem Descripción: Cabida y Linderos se indica como área 517 m<sup>2</sup>, correspondiente al área del predio adjudicada mediante la Resolución 14483 del 16 de octubre de 1969 del INCORA de Fusagasugá.</p> <p>Conforme a los linderos verificados en visita al predio el área resultante es 216 m<sup>2</sup>, lo cual coincide con el área que reporta el certificado catastral (216 m<sup>2</sup>).</p> <p>Para la elaboración de los insumos técnicos se adopta como área de terreno del predio el área que reporta el certificado catastral de conformidad con el Apéndice Técnico 7 Capítulo IV numeral 8.3, literal (c), inciso (iv), numeral (2). Por lo anterior, se sugiere proceder con la rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales, según lo establecido en la Resolución Conjunta IGAC No. 1101 SNR No. 11344 del 31 de diciembre de 2020.</p>
 Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR M.P. 25222-336932 CND		
FECHA DE ELABORACIÓN:	16/12/2022	

INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transverse_Mercator
DATUM:	O MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central Meridian: -74.07750792 Latitude_Cf_Origin: 4.59620042	
COORDENADAS PLANAS	
False Easting: 1000000.00000000 False Northing: 1000000.00000000	



N=985950 m



PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
1	985940.80	985950.58	4.30
2	985941.08	985970.95	4.11
3	985941.55	985974.94	0.50
4	985932.05	985975.06	0.64
5	985931.12	985967.47	0.82
1	985940.80	985950.58	
AREA REQUERIDA = 61.38 m2			

PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
A	985938.79	985959.44	15.60
B	985941.55	985974.94	0.56
C	985932.85	985976.06	15.60
D	985938.37	985960.56	0.49
A	985938.79	985959.44	
AREA CONSTRUIDA C1 = 148.57 m2			

N=985900

**INTERVENTORIA**  
 27 FEB 2023  
 29/02/23  
**SEG INCORPLAN**  
 ESCALA GRAFICA 20 25 m

 Agencia Nacional de Infraestructura	<b>PLANO PREDIAL</b> GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
	CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022
<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN INGENIERO CIVIL APROBÓ: NELSON RICARDO CARRANZA T. INGENIERO CIVIL	<b>CONVENCIONES</b>			
				BORDE VA PROYECTADA EE VA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CHUFLAN DE LLENDO CHUFLAN DE CORTE EE DE CULO RUTA PROYECTADA BORDE CULO RUTA PROYECTADA CAMINO O SENDERO VA EXISTENTE	AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA CONSTRUCCIONES ANDAMS AREA REMANENTE LINDERO POSTE CERCA PUNTES HERICOS LINEA ALTA TENSION	AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA CONSTRUCCIONES ANDAMS AREA REMANENTE LINDERO POSTE CERCA PUNTES HERICOS LINEA ALTA TENSION
ELABORÓ: OMAR DAVID LOZANO CUELLAR INGENIERO CIVIL DISEÑO: OMAR DAVID LOZANO CUELLAR INGENIERO CIVIL	PROPIETARIO: CARLOS JULIO MARTINEZ		<b>CONVENCIONES ESPECIFICAS</b> ZONA DE PROTECCIÓN SERVEUMBRE			
<b>CUADRO DE AREAS (M2)</b>			FECHA ELAB.: 16/12/2022 ESCALA: 1:500	UNIDAD FUNCIONAL: 6 PLANO: 1 de 1	NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 257430300000000000015000000000 TÍTULO PREDIAL: TCBG-6-627	
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST.	AREA SOBR.	AREA REMAN.		
B1.38 M2	216.00 M2	148.57 M2	134.62 M2	0.00 M2		





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-627

CLASE DE INMUEBLE:	URBANO- LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIÓN
DIRECCIÓN:	K 4 3A 11 13 15
BARRIO:	SUBIA
MUNICIPIO:	SILVANIA
DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA
SOLICITANTE:	CONSORCIO RUTA 40
SOLICITANTE:	El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ D.C., MARZO 31 DE 2023

*V/A*  
*05/jun/2023*

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
"CORFELONJAS"**

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**



**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b> .....	4
1.1. SOLICITANTE: .....	4
1.2. TIPO DE INMUEBLE .....	4
1.3. TIPO DE AVALÚO: .....	4
1.4. DEPARTAMENTO: .....	4
1.5. MUNICIPIO: .....	4
1.6. BARRIO: .....	4
1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:.....	4
1.8. ABCISADO DE ÁREA REQUERIDA: .....	4
1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: .....	4
1.10. USO POR NORMA: .....	4
1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:.....	4
1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO: .....	4
1.13. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: .....	4
<b>2. DOCUMENTOS CONSULTADOS</b> .....	4
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA</b> .....	5
3.1. PROPIETARIOS: .....	5
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:.....	5
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: .....	5
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: .....	5
<b>4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR</b> .....	6
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:.....	6
4.3. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: .....	6
4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA .....	6
4.5. VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR .....	6
4.6. TOPOGRAFÍA: .....	6
4.7. SERVICIOS PÚBLICOS .....	6
4.8. SERVICIOS COMUNALES.....	6
4.9. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE .....	7
<b>5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA</b> .....	7
<b>6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE</b> .....	8
6.1. UBICACIÓN: .....	8
6.2. ÁREA DEL TERRENO:.....	8
6.3. LINDEROS:.....	9
6.4. FORMA DEL LOTE:.....	9
6.5. FRENTE:.....	9
6.6. FONDO: .....	9
6.7. RELACIÓN FRENTE FONDO: .....	9
6.8. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	9





**PREDIO TCBG-6-627**

6.9.	SERVICIOS PÚBLICOS: .....	9
6.10.	UNIDADES FISIAGRÁFICAS: .....	9
6.11.	ESTRATIFICACIÓN:.....	9
6.12.	ÁREAS CONSTRUIDAS:.....	9
6.13.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:.....	10
6.14.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:.....	11
6.15.	CULTIVOS Y/O ESPECIES: .....	11
7.	<b>MÉTODO DE AVALÚO</b> .....	11
8.	<b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA</b> .....	12
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS .....	12
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO .....	12
9.	<b>INVESTIGACIÓN DIRECTA</b> .....	12
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS .....	12
10.	<b>CÁLCULOS VALOR TERRENO</b> .....	13
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	13
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE .....	13
10.3.	SERVIDUMBRES .....	14
10.4.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	14
11.	<b>CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS</b> 14	
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN .....	14
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....	14
12.	<b>CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES</b> .....	15
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES .....	15
13.	<b>CONSIDERACIONES GENERALES</b> .....	15
14.	<b>RESULTADO DE AVALÚO</b> .....	16
15.	<b>DOCUMENTOS ANEXOS</b> .....	17



**PREDIO TCBG-6-627**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcción.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Silvania.
- 1.6. **BARRIO:** Subia.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** K 4 3A 11 13 15.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K011+227,85 l y abscisa final K011+237,40 l.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Mixto (Residencial y Comercial).
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Silvania – Cundinamarca, el predio se encuentra en el suelo urbano y el uso por norma es SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR ESPACIO PÚBLICO (M.I.E.1).

4

**1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-743-03-00-00-00-0006-0015-0-00-00-0000
Área de terreno	0,00 Ha 216,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Área de construcción	149,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$168.948.000

Fuente: Consulta catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 24 de marzo de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 31 de marzo de 2023.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha predial del predio TCBG-6-627.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-6-627.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-13330.





PREDIO TCBG-6-627

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN	PORCENTAJE
CARLOS JULIO MARTINEZ	C.C. No. 393.008	100 %

**Observación (1):** El titular derecho de dominio del predio objeto de estudio, el señor CARLOS JULIO MARTINEZ, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 393.008, se encuentra fallecido como lo acredita el Registro Civil de Defunción con Indicativo Serial 03937563 emitido por la Registraduría Nacional del Estado Civil, por consiguiente, su capacidad legal para contratar es Nula.

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Adjudicación de Baldío, protocolizada conforme la Resolución No 15483 del 16 de octubre de 1969, proferida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria.

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 157-13330.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-13330 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio no recaen gravámenes, o medidas cautelares que afecten su enajenación.

5

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



**PREDIO TCBG-6-627**

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio se localiza al norte de la zona urbana de Subia del municipio de Silvania. Limita al norte con el municipio de Granada, al occidente con el municipio de Viotá, al oriente con la vereda Noruega Alta y San Luis Alto en el municipio de Silvania, y al sur con la vereda Azafranal en el municipio de Silvania.

**LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE SILVANIA – CUNDINAMARCA**



Fuente: Google Maps, Consulta: 31 de marzo de 2023,  
<https://www.google.com.ar/maps/place/Silvania,+Cundinamarca/>

- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico y el uso residencial.
- 4.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.
- 4.4. VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** La vía Nacional 40 Silvania-Bogotá, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en ambos sentidos, de la cual se comunica con vías veredales.
- 4.5. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana (0-7%).
- 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas natural, telefonía e internet.
- 4.7. SERVICIOS COMUNALES:** El sector donde se encuentra ubicado el predio objeto de avalúo comercial cuenta con acceso directo a servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras.

6





**PREDIO TCBG-6-627**

4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Centro del municipio, por lo cual es de fácil acceso, se puede acceder por la Carretera Nacional Silvania-Bogotá, la cual se encuentra en buen estado de conservación, y su acceso se puede realizar mediante servicio particular, publico individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas urbanas) a cualquier hora, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Silvania–Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 022 del 31 de Octubre de 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SILVANIA" y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación municipal de Silvania la franja requerida se encuentra en el uso normativo SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR ESPACIO PUBLICO (M.I.E.1). (Ver anexo 15.2-Certificado uso del suelo).



Fuente: Zonificación de uso de suelo Urbano– Municipio de Silvania.



PREDIO TCBG-6-627

**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

- 6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en el barrio Subía Central en el perímetro urbano de Subía del Municipio de Sylvania – Cundinamarca y delimita de la siguiente manera: al oriente con la autopista Bogotá-Girardot y al norte con la vía a Subía.

**UBICACIÓN DEL PREDIO**



Fuente: Google Earth, Consulta: 31 de marzo de 2023.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	216,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	81,38 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	134,62 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	81,38 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-6-627.





**PREDIO TCBG-6-627**

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	4,30 m	MISAE VARGAS GARZON (MJ 1-2)
	4,11 m	ACCESO VEREDAL (MJ 2-3)
SUR	8,64 m	ADELAIDA DIAZ DE DIAZ Y OTRO (MJ 3-4)
ORIENTE	9,56 m	VÍA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 2-3)
OCCIDENTE	9,52 m	CARLOS JULIO MARTINEZ (MJ 4-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-627.

- 6.4. **FORMA DEL LOTE:** La franja objeto de avalúo presenta forma regular.
- 6.5. **FRENTE:** La franja objeto de avalúo presenta un frente aproximado de 9,56 m.
- 6.6. **FONDO:** La franja objeto de avalúo presenta un fondo aproximado de 8,64 m.
- 6.7. **RELACIÓN FRENTE FONDO:** La relación frente fondo de la franja objeto de avalúo es de aproximadamente 1,11.
- 6.8. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Nacional 40 Silvania-Bogotá, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en doble sentido.
- 6.9. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo cuenta con disponibilidad inmediata a los servicios de energía eléctrica y acueducto.
- 6.10. **UNIDADES FISIográfICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:  
**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 81,38 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con pendiente plana, su uso actual es mixto (residencial y comercial), cuenta con disponibilidad de servicios públicos, la norma de uso del suelo corresponde a SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR ESPACIO PÚBLICO (M.I.E.1).
- 6.11. **ESTRATIFICACIÓN:** De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.
- 6.12. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

9

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción de 1 nivel de estructura en muros de carga en mampostería de bloque con pañete y pintura, pisos en baldosa, cubierta en teja de zinc soportada sobre vigas y cercha metálica, puertas y ventanas en perfilería metálica, puertas en madera en tres (3) habitaciones y cocina.	148,57	m <sup>2</sup>	17	Bueno	70



**PREDIO TCBG-6-627**

Distribución: Zaguán, cuatro (4) habitaciones, un baño enchapado en piso y paredes con mobiliario sencillo, cocina con mesón en L enchapado en cerámica, sala - comedor, cuarto usado como zona de lavandería con lavadero en concreto. Adicionalmente la construcción presenta dos (2) locales (de acceso independiente), uno corresponde a una ferretería y el otro a venta de celulares y/o accesorios y servicio técnico, este último con piso enchapado en cerámica, cada local presenta cerramiento en cortina metálica y cielo raso en lamina PVC.					
---	--	--	--	--	--

**6.13. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

ÍTEM	C1
CIMENTACIÓN	Ciclopeo
ESTRUCTURA	Muros de carga
ENTREPISO	No Aplica
FACHADA	Pañete y pintura
CUBIERTA	Teja Zinc
CIELO RASO	PVC
PISOS	Baldosa cerámica
COCINA	Mesón enchapado
BAÑOS	Mobiliario Sencillo
ACABADOS BAÑO	Enchape en tableta cerámica
ACABADOS MUROS	Pañete y Pintura
OTROS	No aplica
VETUSTEZ	17 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno





**PREDIO TCBG-6-627**

- 6.14. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos.

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
<b>M1:</b> Enramada de estructura metálica soportado en construcción C1 con cubierta en tejas de zinc y piso en cemento.	20,10	m <sup>2</sup>	15	Bueno a regular	60
<b>M2:</b> Corral con muros en bloque a media altura y cerramiento con malla eslabonada en parte superior de estructura en madera, cubierta en teja de zinc soportada y piso en tierra con una puerta pequeña en madera.	4,19	m <sup>2</sup>	15	Bueno a regular	50

- 6.15. CULTIVOS Y/O ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita no presenta cultivos y/o especies.

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

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

11

**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN**

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



**PREDIO TCBG-6-627**

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad Fisiográfica 1**

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo MIE1. se encontraron las siguientes ofertas

ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (m2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3125883321	Maria	Silvania	Urbano	Calle 6 #5	\$ 380.000.000,00	250,00	200,00
2	3158279795	Jhoana Mogollón	Silvania	Urbano	Calle 4 #8	\$ 380.000.000,00	108,00	270,00
3	3115404332 - 3142187735	Margarita Hernandez	Silvania	Urbano	Calle 10 # 2b-13	\$ 270.000.000,00	78,00	210,00
4	3214515106	Julio Cesar	Silvania	Urbano	Calle 10 # 8b-50	\$ 530.000.000,00	128,00	389,00

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad Fisiográfica 1**

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

12

ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		VALOR TOTAL
								ÁREA (m2)	VALOR (m2)	ÁREA (m2)	VALOR (m2)	
1	3125883321	Maria	Silvania	Urbano	Calle 6 #5	\$ 380.000.000	\$ 378.200.000	250	1.024.800	200,00	\$ 400.000	\$ 120.000,000
2	3158279795	Jhoana Mogollón	Silvania	Urbano	Calle 4 #8	\$ 380.000.000	\$ 384.800.000	108	1.152.778	270,00	\$ 890.000	\$ 240.300,000
3	3115404332 - 3142187735	Margarita Hernandez	Silvania	Urbano	Calle 10 # 2b-13	\$ 270.000.000	\$ 267.300.000	78	1.098.077	210,00	\$ 865.000	\$ 181.650,000
4	3214515106	Julio Cesar	Silvania	Urbano	Calle 10 # 8b-50	\$ 530.000.000	\$ 538.800.000	128	1.134.000	389,00	\$ 940.000	\$ 303.590,000
<b>MEDIA ARITMÉTICA</b>						<b>\$ 1.182.827,81</b>						
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>						<b>36.888,95 LÍMITE SUPERIOR</b>		<b>\$ 1.199.888,36</b>				
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>						<b>3,14% LÍMITE INFERIOR</b>		<b>\$ 1.246.824,86</b>				
<b>VALOR ADOPTADO / m2</b>						<b>\$1.193.000</b>						

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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





10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad Fisiográfica 1

ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/m2
1	Urbano	Calle 6 #5	\$ 1.024.800
2	Urbano	Calle 4 #8	\$ 1.152.778
3	Urbano	Calle 10 # 2b-13	\$ 1.098.077
4	Urbano	Calle 10 # 8b-50	\$ 1.136.032
<b>PROMEDIO</b>			<b>\$ 1.102.922</b>
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>			<b>56.887</b>
<b>COEF DE VARIACIÓN</b>			<b>5,16%</b>
<b>LÍMITE SUPERIOR</b>			<b>\$ 1.159.809</b>
<b>LÍMITE INFERIOR</b>			<b>\$ 1.046.035</b>

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se comporta de manera similar a los puntos de investigación del mercado, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

13

UNIDAD FISIOLGRÁFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Metros cuadrados m2	\$1.103.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

**Oferta 1.** Casa lote en zona urbana de Sylvania, con un área de 250m2 y área construida de 200m2, construcción de un solo nivel, cuenta con 4 habitaciones, 2 baños, sala, comedor, cocina amplia y patio descubierto en buen estado de conservación, además de servicios públicos. A 5 minutos aproximadamente de la Vía Panamericana.

**Oferta 2.** Casa en Sylvania de uso residencial con opción para uso comercial, tiene un área de terreno de 108m2, la construcción consta de 270m2, distribuidos en 2 niveles, un sótano y un patio. Disponibilidad de servicios públicos y buena ubicación.

**Oferta 3.** Casa en Sylvania, ubicada en el barrio Alto de la Virgen. Cuenta con un área de terreno de 78m2 y una construcción de 210 m2 distribuida de la siguiente



**PREDIO TCBG-6-627**

manera. Primer piso, garaje, sala, alcoba, baño con ducha, comedor, cocina integral y patio de ropas. En el segundo piso está un hall, con baño y ducha, alcoba principal con baño y ducha, Vestier con closet, se encuentra también dos alcobas, un balcón. Tercer piso, sala, altillo y terraza con baño.

**Oferta 4.** Casa de 3 pisos en sector urbano de Sylvania, área de terreno 126 m2, cuenta con un área construida de 389 m2, primer piso: garaje o local. segundo piso: Sala, comedor independiente, un baño, cocina integral. tercer piso tres alcobas, una con balcón. cuarto piso: Terraza cubierta, zona BBQ, chimenea de leña y patio de ropas, cubierto pisos en cerámica.  
Unidad Fisiográfica 2.

**10.3. SERVIDUMBRES**

El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 205.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Cl	17	70	24,29%	2	17,24%	\$1.242.096,40	\$214.087,56	\$1.028.008,84	\$1.028.000

El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	15	60	25,00%	2,5	22,43%	\$ 289.328,35	\$ 64.908,79	\$ 224.419,56	\$ 224.400
M2	15	50	30,00%	2,5	25,99%	\$ 872.127,52	\$ 226.664,20	\$ 645.463,32	\$ 645.500





**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES**

En el área a intervenir no se encuentran cultivos y/o especies objeto de avalúo.

**13. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre la vía Panamericana, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida está ubicada en un sector con desarrollo residencial y comercial.
- El área requerida presenta una topografía definida como plana (0-7%).
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área requerida.
- El valor de terreno adoptado fue obtenido a partir de ofertas del perímetro urbano del municipio de Silvania, dado que las encontradas en Subia, no son comparables con las características y desarrollo urbanístico del predio objeto avalúo.
- De acuerdo a lo establecido por el decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



PREDIO TCBG-6-627

**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	m <sup>2</sup>	81,38	\$ 1.103.000	\$ 89.762.140
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 89.762.140</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m <sup>2</sup>	148,57	\$ 1.028.000	\$ 152.729.960
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 152.729.960</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m <sup>2</sup>	20,10	\$ 224.400	\$ 4.510.440
M2	m <sup>2</sup>	4,19	\$ 645.500	\$ 2.704.645
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 7.215.085</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 249.707.185</b>

**TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$249.707.185,00).**

Bogotá, D.C. 31 de marzo de 2023.

Cordialmente,

*Vn 05/jun/2023*

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL1014242133

**JOSE FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Director de comité  
RAA AVAL-80095537





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-627

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



C1



C1



C1



17



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-627

C1



C1



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



18

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
"CORFELONJAS"**

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	<b>PLANEACIÓN MUNICIPAL</b>	<table border="1"> <tr><td>Código FOLIO:</td><td>000</td></tr> <tr><td>Vigencia:</td><td>1</td></tr> <tr><td>Página:</td><td>1 de 1</td></tr> </table>	Código FOLIO:	000	Vigencia:	1	Página:	1 de 1
Código FOLIO:	000							
Vigencia:	1							
Página:	1 de 1							
CAMS-OPM-CUS-335-2022		6-627						
<b>CERTIFICADO DE USO DE SUELO</b>								
EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA								
<b>CERTIFICA</b>								
Que el predio identificado con Número 25-743-03-00-0006-0015-000, se encuentra localizado en la zona urbana, del MUNICIPIO DE SILVANIA, cuenta con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).								
<b>ARTICULO 104: SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR ESPACIO PUBLICO (M.J.E.1)</b> Aquellas áreas 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.								
<b>USO PRINCIPAL:</b> Residencial Comercial grupo 1 y 2.								
<b>USO COMERCIAL:</b> compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas orientadas hacia la compra y venta ó intercambio de mercancías, con fines de lucro económico y hacia actividades complementarias como la transformación de materia prima e insumos y actividades netamente mercantiles. La reglamentación del uso comercial se clasifica de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social.								
<b>GRUPO 1:</b> Son aquellos establecimientos compatibles con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y/o urbanístico, tales como venta al detal de bienes y servicios.								
<b>GRUPO 2:</b> Son establecimientos no compatibles con el uso residencial por tener algún tipo de impacto ambiental y/o urbanístico, tales como venta especializada de bienes y servicios.								
<b>USO COMPATIBLE:</b> Institucional del grupo 1 y 2, recreativo del grupo 1 y 2 y de servicios.								
<b>USO INSTITUCIONAL:</b> Compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas propias de la satisfacción de las necesidades político - sociales y económicas básicas de la comunidad, y de sus servicios complementarios, se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social.								
<b>GRUPO 1:</b> Aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y social como servicios culturales, educacionales a excepción de universidades y cementerios.								
<b>GRUPO 2:</b> Aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y social, aunque tienen restricciones diferentes de localización, según su impacto urbanístico de servicios, como universidades y hospitales.								
<b>USO RECREACIONAL:</b> Comprende las actividades con miras al descanso, la recreación, el esparcimiento o la investigación, dotadas de especiales condiciones naturales, artificiales o culturales, capaces de atraer corrientes turísticas.								
<b>GRUPO 1:</b> Son aquellos compatibles con el uso residencial, en razón de su bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como clubes campesinos, parques y zonas verdes.								
<b>GRUPO 2:</b> Son aquellos compatibles con el uso residencial, en razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones de localización, debido a su alto impacto urbanístico, tales como centros deportivos y de espectáculos clubes sociales y parques de diversiones.								
<b>USO RESTRINGIDO:</b> Industrial del grupo 1 corresponde a industrias artesanales. 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 operación, en consideración								
Alcaldía Municipal de Silvanía, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 6-04 Parque Principal, Email: <a href="mailto:contactenos@silvania-cundinamarca.gov.co">contactenos@silvania-cundinamarca.gov.co</a> , Web: <a href="http://www.silvania-cundinamarca.gov.co">http://www.silvania-cundinamarca.gov.co</a>								



## PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: PMSL-002
Versión: 1
Página: 2 de 2

a la intensidad del tráfico, a la sección vial, a la frecuencia y horarios de las actividades u otros factores similares.

**USO INDUSTRIAL:** Compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas dispuestas para atender los procesos de transformación de materias primas, con el fin de producción para su posterior comercialización y para satisfacción de las necesidades complementarias. Los establecimientos y zonas industriales, aquellos destinados a la explotación y transformación de la materia prima se clasifica de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social.

**GRUPO 1:** Aquellos que son compatibles con otros usos, en razón a su bajo impacto ambiental y urbanístico.

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

**GRUPO 2:** Industrial compatibles con otros usos, dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico.

**GRUPO 3:** Industrias con restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental y urbanístico y a su magnitud considerable.

La presente **CERTIFICACIÓN**, se expide por solicitud del interesado a los ocho (08) días del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022).

**GERMÁN ANTONIO BARRAGÁN PARDO**  
Jefe de Planeación Municipal

**SECCIÓN DOCUMENTAL**  
Original: Destinataria  
Provisorio: Director Municipal M - Activa planeación  
Revisión técnica: Christian Andrés Acosta Cartagena  
Copia archivada











**PREDIO TCBG-6-627**

**15.5. PRESUPUESTO TRASLADO DE SERVICIOS PÚBLICOS**

MEDIDOR ENERGIA ELÉCTRICA				
Item	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Subtotal
Cuadrilla Electrica especializada	10	hr	\$ 66.997	\$ 669.970
Caja modever trifasica	1	un	\$ 135.000	\$ 135.000
Breaker riel	1	un	\$ 40.000	\$ 40.000
Boquillas de 1"	2	un	\$ 3.500	\$ 7.000
Tensor antifraude	4	un	\$ 5.500	\$ 22.000
Cable antifraude	10	m	\$ 14.934	\$ 149.340
Retiro acometida y medidor	1	un	\$ 213.521	\$ 213.521
Instalacion Medidor	1	un	\$ 29.983	\$ 29.983
Retiro de sellos	1	un	\$ 58.048	\$ 58.048
Sello	1	un	\$ 1.157	\$ 1.157
Instalacion de medidor	1	un	\$ 45.049	\$ 45.049
<b>Total</b>				<b>\$ 1.371.068</b>

TRASLADO ACUEDUCTO URBANO				
Item	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Subtotal
Materiales	1	un	\$ 106.000	\$ 106.000
Mano de Obra	1	un	\$ 105.000	\$ 105.000
Transporte	1	un	\$ 74.100	\$ 74.100
Equipo	1	un	\$ 6.300	\$ 6.300
AIU	1	un	\$ 186.500	\$ 186.500
Medidor	1	un	\$ 241.500	\$ 241.500
<b>Total</b>				<b>\$ 719.400</b>

Fuente: Construdata 205

23

**15.6. PRESUPUESTO TRASLADO**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU-									
TCBG 6-627									
DESCRIPCIÓN	ITEM	Descripción del ítem	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor asignado	Unidad del ítem
T1	Costo de mano de obra para el traslado de un medidor de energía eléctrica	Traslado medidor, cable, boquilla	un	\$ 3.410.000,00	1,00	\$ 3.410.000,00	\$ 3.410.000,00	\$ 3.410.000,00	un
		Traslado medidor	unidad	1.000,00	1,00	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00		

Fuente: Construdata 205

**Nota:** Ver observación general No. 6 de Ficha predial TCBG 6-627.



**15.7. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

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

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

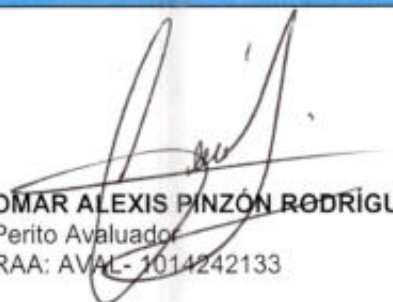
1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 5.410.000	Traslado de valla publicitaria
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 2.090.468	Traslado de un medidor de energía eléctrica y un medidor de acueducto
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 7.900.468</b>	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 7.900.468</b>	
<b>TOTAL: SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE.</b>		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 31 de marzo de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

24

Bogotá, D.C., 31 de marzo de 2023.

Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154

  
**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL- 1014242133

  
**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Director de comité  
RAA AVAL-80095537





**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS  
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-6-627**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 31 de marzo de 2023, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor Avalúo
1	TCBG-6-627	\$ 249.707.185

25

**SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

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

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815




PREDIO TCBG-6-627

COMITÉ DE AVALÜOS




**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154



**SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN**  
Miembro Comité  
RAA AVAL-1024546304



**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Director de comité  
RAA AVAL-80095537



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRIGUEZ**  
Perito avaluador  
RAA AVAL-1014242133

26



## CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANÍA -  
CUNDINAMARCA

### CERTIFICA

Que el predio identificado con Número **25-743-03-00-0006-0015-000**, se encuentra localizado en la zona urbana, del MUNICIPIO DE SILVANÍA, cuenta con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

**ARTICULO 104: SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR ESPACIO PUBLICO (M.I.E.1)** Aquellas áreas 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.

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

**USO COMERCIAL:** compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas orientadas hacia la compra y venta ó intercambio de mercancías, con fines de lucro económico y hacia actividades complementarias como la transformación de materia prima e insumos y actividades netamente mercantiles. La reglamentación del uso comercial se clasifica de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social.

**GRUPO 1:** Son aquellos establecimientos compatibles con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y/o urbanístico, tales como venta al detal de bienes y servicios.

**GRUPO 2:** Son establecimientos no compatibles con el uso residencial por tener algún tipo de impacto ambiental y/o urbanístico, tales como venta especializada de bienes y servicios.

**USO COMPATIBLE:** Institucional del grupo 1 y 2, recreativo del grupo 1 y 2 y de servicios.

**USO INSTITUCIONAL:** Compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas propias de la satisfacción de las necesidades político - sociales y económicas básicas de la comunidad, y de sus servicios complementarios, se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social.

**GRUPO 1:** Aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y social como servicios culturales, educacionales a excepción de universidades y cementerios.

**GRUPO 2:** Aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y social, aunque tienen restricciones diferentes de localización, según su impacto urbanístico de servicios, como universidades y hospitales.

**USO RECREACIONAL:** Comprende las actividades con miras al descanso, la recreación, el esparcimiento o la investigación, dotadas de especiales condiciones naturales, artificiales o culturales, capaces de atraer corrientes turísticas.

**GRUPO 1:** Son aquellos compatibles con el uso residencial, en razón de su bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como clubes campestres, parques y zonas verdes.

**GRUPO 2:** Son aquellos compatibles con el uso residencial, en razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones de localización, debido a su alto impacto urbanístico, tales como centros deportivos y de espectáculos clubes sociales y parques de diversiones.

**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 operación, en consideración





# PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: FRM-

002

Versión: 1

Página: 2 de 2

a la intensidad del tráfico, a la sección vial, a la frecuencia y horarios de las actividades u otros factores similares.

**USO INDUSTRIAL:** Compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas dispuestas para atender los procesos de transformación de materias primas, con el fin de producción para su posterior comercialización y para satisfacción de las necesidades complementarias. Los establecimientos y zonas industriales, aquellos destinados a la explotación y transformación de la materia prima se clasifica de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social.

**GRUPO 1:** Aquellos que son compatibles con otros usos, en razón a su bajo impacto ambiental y urbanístico.

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

**GRUPO 2:** Industrial compatibles con otros usos, dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico.

**GRUPO 3:** Industrias con restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental y urbanístico y a su magnitud considerable.

La presente **CERTIFICACIÓN**, se expide por solicitud del interesado a los ocho (08) días del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022).

**GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO**  
Jefe de Planeación Municipal

**GESTIÓN DOCUMENTAL**

Original: Destinatario

Proyecto: Shenifer Mendez M - Apoyo planeación

Revisión técnica: Christian Ardila - Apoyo Cartografía

Copia archivo