



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000045581**

Bogotá D.C., **06 SET. 2023**

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE  
CARMEN ROSA LUNA (C.C. 20.611.171)**

Predio denominado Lote Nro. 1 Manzana D Urbanización El Alto de la Virgen (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado Calle 22 Nro. 3 -90 Lote 1 Manzana D' (prima) de la Urbanización "El Alto de la Virgen" (Según Escritura Pública)

Vereda Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Según Escritura Pública)

Municipio de Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Según Escritura Pública)

Departamento de Cundinamarca

**REFERENCIA:**

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

**ASUNTO:**

Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202350000037471 del 28 de julio de 2023. Predio TCBG-6-955.

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 28 del mes de julio del año 2023 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000037471 por medio de la cual se dispone la adquisición de un Predio denominado Lote Nro. 1 Manzana D Urbanización El Alto de la Virgen (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado Calle 22 Nro. 3 -90 Lote 1 Manzana D' (prima) de la Urbanización "El Alto de la Virgen" (Según Escritura Pública), Vereda Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Según Escritura Pública), Municipio de Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Según Escritura Pública), Departamento

**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. 202350000045581**

de Cundinamarca, localizado en las abscisas inicial: K1+353,65 – Abscisas Final: K1+359,34; localizado en la margen Izquierdo, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-39742** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No. 257430100000000790001000000000, cuya titular del derecho real de dominio es la señora **CARMEN ROSA LUNA** identificada con cedula de ciudadanía **N° 20.611.171** en calidad de titulares inscritos.

Que el día 28 del mes de julio del año 2023, se envió al predio la citación con radicado No. 202350000037481, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la ventanilla externa, la cual certificó que el documento fue entregado en su lugar de destino el día 03 de agosto de 2023, así mismo la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del 10 de agosto de 2023 hasta su fecha de desfijación el día 16 de agosto de 2023, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora CARMEN ROSA LUNA (C.C. 20.611.171); en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Gerente General Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA 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)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000037481**

Bogotá D.C., **28 JUL. 2023**

Señor:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE  
CARMEN ROSA LUNA (C.C. 20.611.171)**

Predio denominado Lote Nro. 1 Manzana D Urbanización El Alto de la Virgen (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado Calle 22 Nro. 3 -90 Lote 1 Manzana D' (prima) de la Urbanización "El Alto de la Virgen" (Según Escritura Pública)

Vereda Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Según Escritura Pública)

Municipio de Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Según Escritura Pública)  
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:**

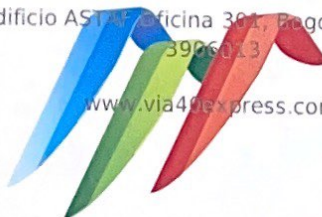
Oficio de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 202350000037471. **Predio TCBG-6-955.**

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. 202350000037471, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio Lote Nro. 1 Manzana D Urbanización El Alto de la Virgen (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Predio denominado Calle 22 Nro. 3 -90 Lote 1 Manzana D' (prima) de la Urbanización "El Alto de la Virgen" (Según Escritura Pública), Vereda Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Según Escritura Pública), Municipio de Silvania (Según Folio de

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

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





Al contestar por favor cite estos datos:

**Radicado No. 20235000037481**

Matricula Inmobiliaria y Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 2574301000000079000100000000, Matrícula Inmobiliaria No. **157-39742** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-955**.

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 3214749716 o al correo electrónico cfernandez.ruta40provisional@gmail.com donde se le explicará el procedimiento a seguir.

Recib: Humberto A Puentes | cc 3-208.666 de Tocaima  
Flora María Puentes Luna 30642860 Btz.  
Tiberio Puentes Luna cc 11387299  
x ~~ST~~ cc 307494 TODOMO CUD

Cordialmente,

**DIEGO ARROYO BAPTISTE**  
Representante Legal Suplente  
**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

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

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAR Oficina 301, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3996013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000037471**

Bogotá D.C., 28 JUL 2023

Señor(a)(es):

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE  
CARMEN ROSA LUNA (C.C. 20.611.171)**

Predio denominado Lote Nro. 1 Manzana D Urbanización El Alto de la Virgen (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado Calle 22 Nro. 3 -90 Lote 1 Manzana D' (prima) de la Urbanización "El Alto de la Virgen" (Según Escritura Pública)

Vereda Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Según Escritura Pública)

Municipio de Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Según Escritura Pública)

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 del terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: K1+353,65 - Abscisas Final: K1+359,34; localizado en el margen izquierdo del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 6, del Predio denominado Lote Nro. 1 Manzana D Urbanización El Alto de la Virgen (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Predio denominado Calle 22 Nro. 3 -90 Lote 1 Manzana D' (prima) de la Urbanización "El Alto de la Virgen" (Según Escritura Pública), Vereda Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Según Escritura Pública), Municipio de Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 257430100000000790001000000000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-39742 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-955**.

Respetados señores:

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

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000037471**

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, el área de terreno del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-6-955, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado Lote Nro. 1 Manzana D Urbanización El Alto de la Virgen (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Predio denominado Calle 22 Nro. 3 -90 Lote 1 Manzana D' (prima) de la Urbanización "El Alto de la Virgen" (Según Escritura Pública), Vereda Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Según Escritura Pública), Municipio de Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 257430100000000790001000000000, Matricula Inmobiliaria No. 157-39742 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CIENTO DIECINUEVE COMA VEINTICINCO METROS CUADRADOS (119,25 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 BOGOTA D.C.**, el **05 de MAYO de 2023**, por la suma de: **CIENTO TREINTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$131.633.359,00)**

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

3906013

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





Al contestar por favor cite estos datos:

**Radicado No. 202350000037471**

Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	m <sup>2</sup>	119,25	\$ 1.103.000	\$ 131.532.750
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 131.532.750</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	3	\$23.400	\$70.200
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$70.200</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Pastos Naturales	m <sup>2</sup>	119,25	\$ 255	\$ 30.409
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 30.409</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 131.633.359</b>

Adicionalmente, se reconoce la suma de **CIENTO TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 103.675,00)**, que corresponde al valor de daño emergente (1.5 Impuesto Predial), en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:

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

3928413

[www.via400express.com](http://www.via400express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000037471**

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 103.675	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 103.675</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>\$ 103.675</b>	
<b>CIENTO TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 05 de mayo del 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas

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







Al contestar por favor cite estos datos:

**Radicado No. 20235000037471**

en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 321-4749716 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [cfernandez.ruta40provisional@gmail.com](mailto:cfernandez.ruta40provisional@gmail.com).

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

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

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

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

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

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

3906013

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000037471**

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

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-955, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 05 de MAYO de 2023, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

Recibi: Humberto A. Puentes l. cc. 3.208666 de Tocaima  
Flor María Puentes Luna 30642860 ml.  
Tibercio Puentes Luna cc. 11387299  
\*DANIEL ANTONIO RUIZ cc # 3207494 TOCA

**DIEGO ARROYO BAPTISTE**  
Representante Legal Suplente  
**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**  
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**

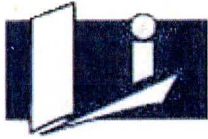
Anexo: Copia de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación de Uso de Suelo expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Silvania.

Proyectó: CR40  
Revisó: EM  
[GERENCIA LEGAL] MONICA MILLAN ROMERO | [GERENCIA LEGAL] ERNESTO MURILLO | [GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3966013  
www.via40express.com





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

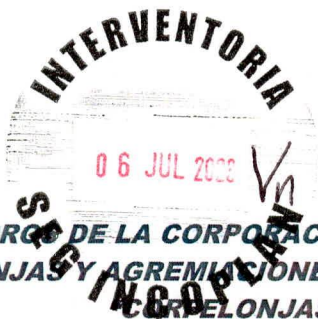


## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-955

CLASE DE INMUEBLE: URBANO- LOTE DE TERRENO  
DIRECCIÓN: MZ D´LT1  
BARRIO: SILVANIA  
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., MAYO 05 DE 2023

MIEMBRO DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIAIONES INMOBILIARIAS  
"CORPORACIÓN DE LONJAS"

Telefax: 6123378

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

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



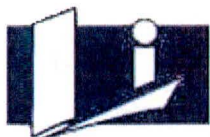
**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL.....</b>	<b>4</b>
1.1. SOLICITANTE: .....	4
1.2. TIPO DE INMUEBLE .....	4
1.3. TIPO DE AVALÚO: .....	4
1.4. DEPARTAMENTO: .....	4
1.5. MUNICIPIO: .....	4
1.6. VEREDA O CORREGIMIENTO:.....	4
1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:.....	4
1.8. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: .....	4
1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:.....	4
1.10. USO POR NORMA: .....	4
1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:.....	4
1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO: .....	4
1.13. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:.....	4
<b>2. DOCUMENTOS CONSULTADOS.....</b>	<b>4</b>
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA .....</b>	<b>5</b>
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>	<b>5</b>
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:.....	5
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: .....	6
4.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA .....	6
4.4. VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR .....	6
4.5. TOPOGRAFÍA: .....	6
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS .....	6
4.7. SERVICIOS COMUNALES .....	6
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE .....	6
<b>5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>6</b>
<b>6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....</b>	<b>8</b>
6.1. UBICACIÓN: .....	8
6.2. ÁREA DEL TERRENO:.....	8
6.3. LINDEROS:.....	9



**PREDIO TCBG-6-955**

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



**PREDIO TCBG-6-955**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Silvania.
- 1.6. **BARRIO:** Silvania.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** MZ D'LT1.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K1+353,65 l y abscisa final K1+359,34 l.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Lote.
- 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 suelo urbano y el uso por norma es SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR DESARROLLO INCOMPLETO CON NORMAS 2 (MID2).

4

**1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-743-01-00-00-00-0079-0001-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 119 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Área de construcción	0,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$23.039.000

Fuente: Certificado catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 10 de abril de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 05 de mayo de 2023.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha predial del predio TCBG-6-955.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-6-955.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 157 -39742.



**PREDIO TCBG-6-955**

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN	PORCENTAJE
CARMEN ROSA LUNA	C.C. 20.611.171	100%

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Compraventa mediante Escritura Pública N° 1138 de 23 de octubre de 2001, otorgada por la Notaría Primera del Círculo Notarial de Soacha.

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 157- 39742.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria número 157-39742 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá se puede determinar que sobre el inmueble objeto de análisis no recaen gravámenes, o medidas cautelares que afecten su enajenación.

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

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio está ubicado en el barrio los andes de la cabecera municipal de Silvania y delimita de la siguiente manera: al nororiente con la autopista Bogotá – Girardot; al sur con la calle 11 del municipio y al occidente con la carrera 2ª A del municipio de Silvania en el departamento de Cundinamarca.

**Fuente:** Inspección ocular en campo.

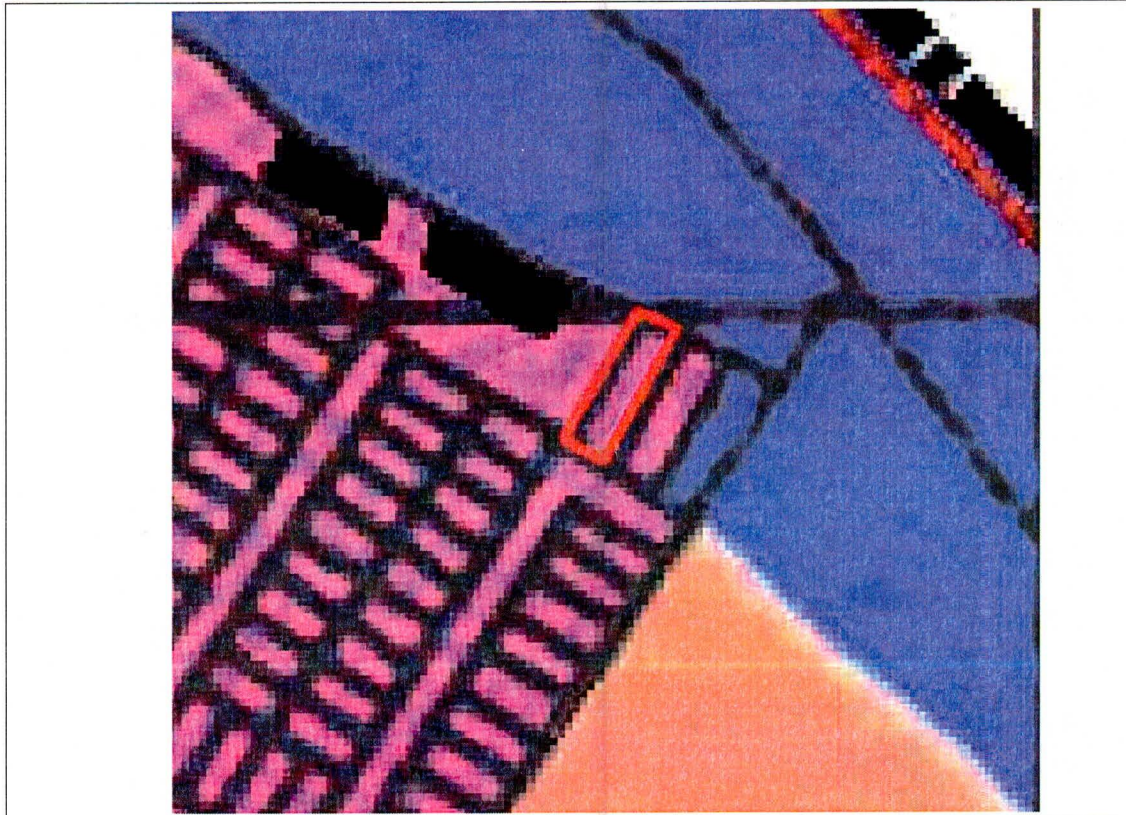




**PREDIO TCBG-6-955**

- 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:** En el sector donde se encuentra el predio objeto de avalúo predomina el estrato TRES.  
Fuente: DANE (Estrato predominante por manzana Colombia 2018).
- 4.4. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** La vía Nacional 40 Silvania-Bogotá, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en doble sentido, de la cual comunica con vías pavimentadas en buen estado.
- 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 y telefonía.
- 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.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica en la cabecera municipal del municipio, por lo cual es de fácil acceso, se puede acceder por la Carretera Nacional Bogotá - Girardot, la cual se encuentra en buen estado de conservación, y su acceso se puede realizar mediante servicio particular, público 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 plan básico 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 está clasificada como suelo urbano el cual tiene asignado el uso normativo SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR DESARROLLO INCOMPLETO (MID2). (Ver anexo 15.2-Certificación uso del suelo).





MID2	Subsona de mejoramiento integral por desarrollo incompleto con normas 2
MID3	Subsona de mejoramiento integral por desarrollo incompleto con normas 3
MID4	Subsona de mejoramiento integral por desarrollo incompleto con normas 4

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



**PREDIO TCBG-6-955**

**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** El predio está ubicado en el barrio los andes de la cabecera municipal de Silvania y delimita de la siguiente manera: al nororiente con la autopista Bogotá – Girardot; al sur con la calle 11 del municipio y al occidente con la carrera 2ª A del municipio de Silvania en el departamento de Cundinamarca.

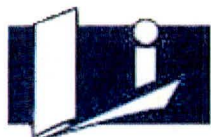


Fuente: Google Earth, Consulta: 05 de mayo de 2023.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	119,25 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	119,25 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	119,25 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-6-955.



**PREDIO TCBG-6-955**

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	6,03 m	JUAN CARLOS RIVERA VENZO (MJ 1-2)
SUR	6,00 m	VÍA PUBLICA (MJ 3-4)
ORIENTE	20,25 m	JORGE ENRIQUE CASTAÑEDA LOZANO (MJ 2-3)
OCCIDENTE	19,50 m	ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE VIVIENDA ECONÓMICA (MJ 4-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-955.

- 6.4. **FORMA DEL LOTE:** La franja objeto de avalúo presenta forma Irregular.
- 6.5. **FRENTE:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene el predio no es posible determinar el frente.
- 6.6. **FONDO:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene el predio no es posible determinar el fondo.
- 6.7. **RELACIÓN FRENTE FONDO:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene el predio no es posible determinar la relación frente-fondo.  
Fuente: Plano topográfico del predio TCBG 6-955.

6.8. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Nacional 40 Bogotá - Girardot, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en doble sentido.

9

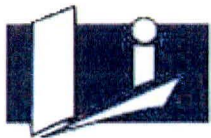
6.9. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo no cuenta con acometidas de servicios públicos dentro del área requerida (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG 6-955).

6.10. **UNIDADES FISIOGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 119,25 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con topografía plana, su uso actual es lote, cuenta con disponibilidad de servicios públicos, la norma de uso del suelo corresponde a SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR DESARROLLO INCOMPLETO DE NORMAS 2 (MID2).

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 no presenta construcciones principales.



**PREDIO TCBG-6-955**

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

**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)
M1: Cerca posterior en postes de madera separados cada 2.00 m aproximadamente de 1.60 m de alto con 3 hilos de alambre de púas.	3,00	m	8	Bueno	30

**6.15. CULTIVOS Y/O ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos Naturales	119,25	m

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

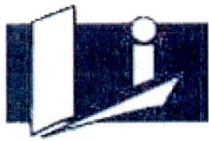
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del Decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.

**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO**

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

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN**

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

**PREDIO TCBG-6-955****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 MID2. 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	126,00	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:

11

ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m2)	VALOR (m2)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3125883321	Maria	Silvania	Urbano	Calle 6 #5	\$ 380.000.000	\$ 376.200.000	250	1.024.800	200,00	\$ 600.000	\$ 120.000.000
2	3158279795	Jhoana Mogollón	Silvania	Urbano	Calle 4 #8	\$ 380.000.000	\$ 364.800.000	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	\$ 508.800.000	126	1.136.032	389,00	\$ 940.000	\$ 365.660.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 1.102.921,61						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						56.886,95	LÍMITE SUPERIOR	\$ 1.159.808,56				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						5,16%	LÍMITE INFERIOR	\$ 1.046.034,66				

**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:

12

UNIDAD FISIAGRÁFICA	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 250 m<sup>2</sup> y área construida de 200 m<sup>2</sup>, 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 108 m<sup>2</sup>, la construcción consta de 270 m<sup>2</sup>, distribuidos en 2 niveles, un sótano y un patio. Disponibilidad de servicios públicos y buena ubicación.



**PREDIO TCBG-6-955**

**Oferta 3.** Casa en Silvania, ubicada en el barrio Alto de la Virgen. Cuenta con un área de terreno de 78 m<sup>2</sup> y una construcción de 210 m<sup>2</sup> distribuida de la siguiente 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 Silvania, área de terreno 126 m<sup>2</sup>, cuenta con un área construida de 389 m<sup>2</sup>, 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.

**10.3. EJERCICIO RESIDUAL**

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

**10.4. SERVIDUMBRES**

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

**10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN**

El predio objeto de avalúo no presenta zona de protección en el área total requerida.

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

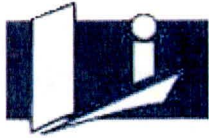
**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

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**

La franja objeto de adquisición predial presenta construcciones tipificadas como anexas:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	8	30	26.67%	2	18,9878%	\$28.856.42	\$5.479.20	\$23.377.22	\$ 23.400



**PREDIO TCBG-6-955**

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

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

La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies:

CULTIVOS / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos Naturales	119,25	m <sup>2</sup>	\$255

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

**13. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- El área requerida objeto de avalúo presenta una ubicación con frente sobre la vía Panamericana, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida objeto de avalúo está ubicada en un sector donde hay presencia de vivienda multifamiliar con uso residencial y comercial.
- El área requerida presenta una topografía definida como plana.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.
- 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.





**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	m <sup>2</sup>	119,25	\$ 1.103.000	\$ 131.532.750
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 131.532.750</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	3	\$23.400	\$70.200
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$70.200</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Pastos Naturales	m <sup>2</sup>	119,25	\$ 255	\$ 30.409
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 30.409</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 131.633.359</b>

**TOTAL AVALÚO: CIENTO TREINTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$131.633.359,00).**

Bogotá, D.C. 05 de mayo de 2023.

15

Cordialmente,



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



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



**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537





PREDIO TCBG-6-955

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO

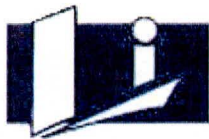


M1




CULTIVOS Y/O ESPECIES  
PASTOS NATURALES





**PREDIO TCBG-6-955**

**15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**



**PLANEACIÓN MUNICIPAL**

Código PROL	000
Arreglo	1
Figura	1 & 2

CAMS OPM-CUS-488-2022 TCBG-6-955

**CERTIFICADO DE USO DE SUELO**

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

**CERTIFICA**

Que el predio identificado con número catastral 25-743-01-00-0079-0001-000 se encuentra en la zona urbana, cuenta con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2003 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

**ARTICULO 108: SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR DESARROLLO INCOMPLETO (M.I.D.2):** Aquellas áreas con un desarrollo incompleto con actividad localizada dentro del perímetro urbano, pero necesita mejorar la infraestructura urbana de acuerdo al área de localización como herramienta esencial de actividad residencial.

**USO PRINCIPAL:** Residencial como vivienda unifamiliar.

**USO COMPATIBLE:** Recreativo del grupo 1, institucional del grupo 1.

**USO RESTRINGIDO:** Institucional grupo 2, Comercial grupo 1.

**USO PROHIBIDO:** Usos comerciales grupo 2, 3 y 4 correspondiente al funcionamiento de depósitos de ventas especializadas, bodegas de almacenamiento, nuevas estaciones de servicio, servitecas y afines o ampliaciones de su actual capacidad operativa, los talleres de mecánica; el uso comercial reglamentado con locales destinados a labores de bodega o depósito y el uso industrial en la tipología media y mayor, y demás usos.

**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.

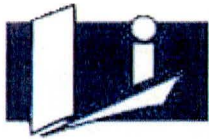
**USO INSTITUCIONAL:** Compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas propias de la satisfacción de las necesidades político - sociales y económicas básicas de la comunidad, y de sus servicios complementarios, se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico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

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

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

**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

Alcalde Municipal de Silvania, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 5-04 Parque Principal  
Email: [contactenos@silvania-cundinamarca.gov.co](mailto:contactenos@silvania-cundinamarca.gov.co)  
Web: <http://www.silvania-cundinamarca.gov.co>



## PLANEACIÓN MUNICIPAL

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

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.

**GRUPO 3:** Son los establecimientos que por su magnitud de sus instalaciones y su impacto ambiental y urbanístico no son compatibles con el uso residencial y requieren una localización especial, tales como venta de servicios bodegas almacenamientos y depósitos.

**GRUPO 4:** Los establecimientos comerciales que tiene un impacto social negativo por el tipo de actividad que en ellos se desarrollan y que por esta razón tienen restricciones de localización, en lo recreativo: los bares discotecas, en el turismo: los moteles estaderos, casas de lenocinio, en lo funerario: salas de velación.

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

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

18

**GESTIÓN DOCUMENTAL**

Original: Destinatario  
Proyecto: Jhenifer Mendez M- Apoyo planeación  
Revisión técnica: Christian Ardila- Apoyo Cartografía  
Copia archivo

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



**PREDIO TCBG-6-955**

**15.3. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIONES ANEXAS**

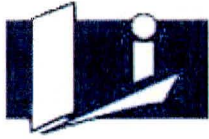
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
6-955									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	Mt: Cerca posterior en postes de madera separados cada 2,00 m aproximadamente de 1,60m de alto con 3 hilos de alambre de púas.	Cerco 8x8cm x2,9m - ordinario	un	\$ 23.572,00	0,50	\$ 11.786,00	\$ 28.856,42	\$ 28.856,42	m
		Grapa Cerca 1x12 1000g	kg	\$ 9.900,00	0,12	\$ 1.188,00			
		Alambre de púas (400m) Cal 16,5	m	\$ 375,00	3,00	\$ 1.125,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 22.026,00	0,67	\$ 14.757,42			
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 28.856,42</b>			
	<b>Total Construcción</b>		<b>metros</b>		1,00	\$ 28.856,42			

Fuente: Construdata 205

**15.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES**

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 255

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



**PREDIO TCBG-6-955**

**15.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

- De conformidad con el instructivo para avalúos ANI expedido en el año 2022, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo
- El cálculo del valor del Impuesto Predial se realiza en base a lo establecido en la resolución 1044 de 2014, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC y el artículo 59 del Acuerdo Municipal No. 13 del 10 de diciembre de 2020 del municipio de Sylvania, Cundinamarca

**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	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 103.675	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 103.675</b>	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 103.675</b>	
<b>CIENTO TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 05 de mayo del 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

20

Bogotá, D.C., 05 de mayo de 2023.

Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**

Representante Legal  
RAA AVAL-17035154

**OMAR ALEXIS PINZON RODRÍGUEZ**

Perito Avaluador  
RAA: AVAL- 1014242133

**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**

Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537



**PREDIO TCBG-6-955**

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS  
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-6-955**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 05 de mayo 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-6-955	\$131.633.359

21

**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



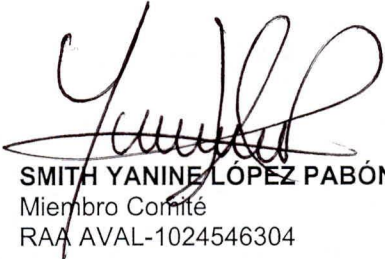
**PREDIO TCBG-6-955**

**COMITÉ DE AVALÚOS**



**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**

Representante Legal  
RAA AVAL-17035154



**SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN**

Miembro Comité  
RAA AVAL-1024546304



**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**

Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**

Perito evaluador  
RAA AVAL-1014242133

22

**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**





AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ  
- GIRARDOT



UNIDAD FUNCIONAL:  
PREDIO No. :  
NOMBRE PROPIETARIO:  
DIRECCION PREDIO:

6  
TCBG-6-955  
CARMEN ROSA LUNA  
MZ D' LT 1


No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
	N/A		

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
1	M1: Cerca posterior en postes de madera separados cada 2.00 m aproximadamente de 1.60 m de alto con 3 hilos de alambre de púas.	3,00	m

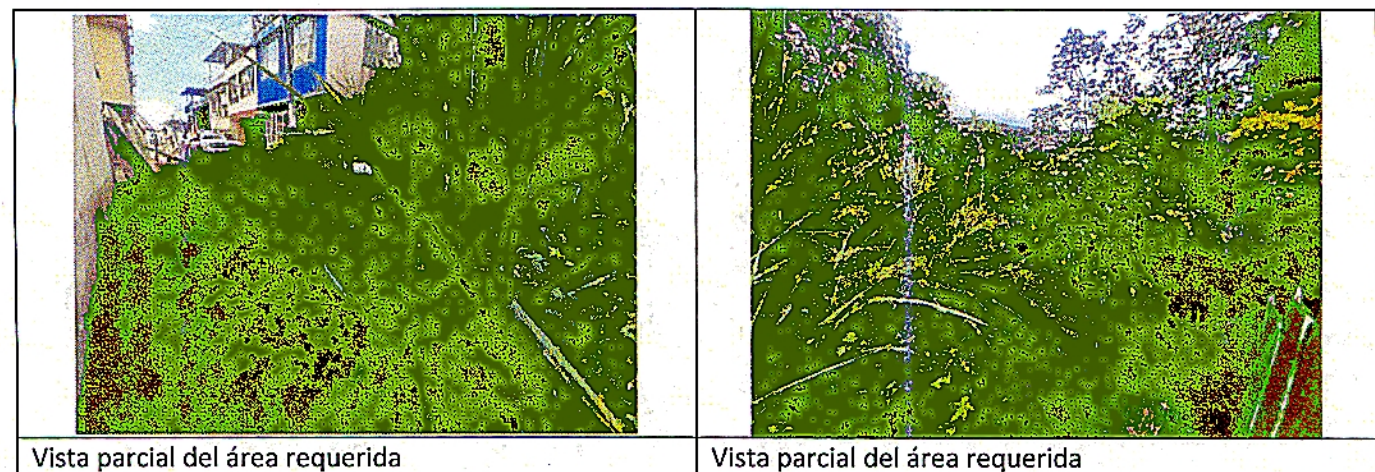
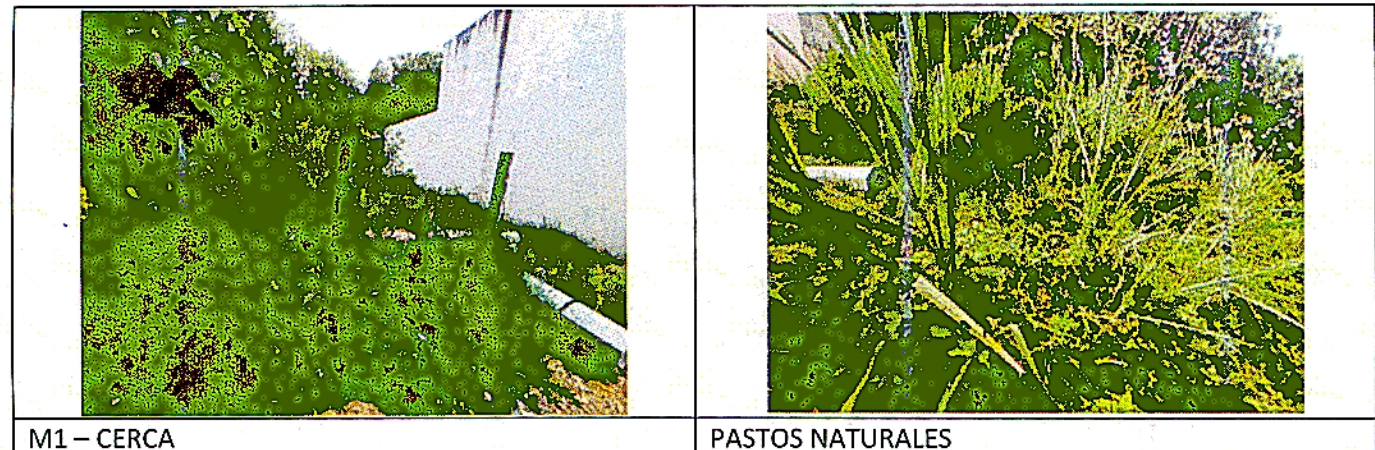
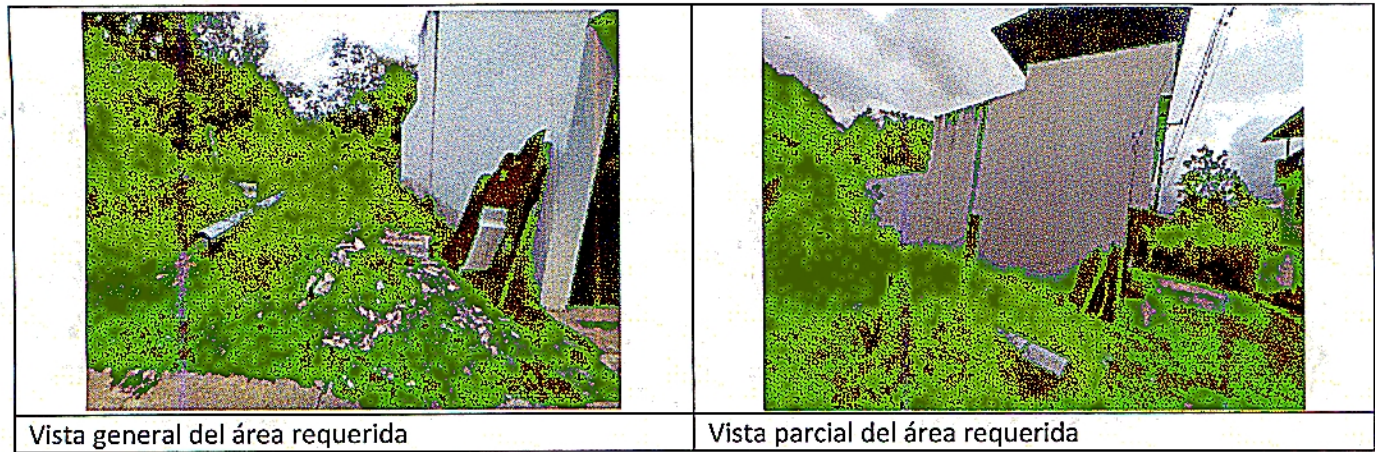
No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	Pastos naturales	119,25	m2

*Juan Camilo Espinosa Buena Ventura*

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

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

Fecha	27/01/2023
Predio	TCBG-6-955



6-955.

## Certificado Catastral

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

**Fecha:** martes 14 marzo 2023

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

### Información Física

**Departamento:** 25 - Cundinamarca  
**Municipio:** 743 - Silvania  
**Número predial:** 257430100000000790001000000000  
**Número predial anterior:** 25743010000790001000  
**Dirección:** MZ D' LT 1  
**Matrícula inmobiliaria:** 157 - 39742  
**Área terreno:** 119.00 M2  
**Área construida:** 0.00 M2

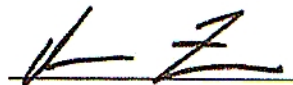
### Información Económica

**Avalúo:** \$ 23.039.000,00 M/cte

### Información Jurídica

Nombre de los propietarios	Tipo de documento	Número de documento
CARMEN ROSA LUNA	Cédula de ciudadanía	000020611171

El presente certificado se expide para el interesado



OSCAR ZARAMA  
SUBGERENTE CONSERVACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y FORMACIÓN.

### Nota:

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

Elaboró: Leidy Sierra

### Autenticación:

Para verificar la autenticidad de este certificado puede revisar en la página web [acc.gov.co/#/autenticidad](http://acc.gov.co/#/autenticidad) e ingresar este serial: badc12cf-0287-4498-86db-46753dd46ecd

CAMS-OPM-CUS-498-2022

TCB6-6-955.

## CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

### CERTIFICA

Que el predio identificado con numero catastral **25-743-01-00-0079-0001-000** se encuentra en la zona urbana, cuenta con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

**ARTICULO 108: SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR DESARROLLO INCOMPLETO (M.I.D.2):** Aquellas áreas con un desarrollo incompleto con actividad localizada dentro del perímetro urbano, pero necesita mejorar la infraestructura urbana de acuerdo al área de localización como herramienta esencial de actividad residencial.

**USO PRINCIPAL:** Residencial como vivienda unifamiliar.

**USO COMPATIBLE:** Recreativo del grupo 1, institucional del grupo 1.

**USO RESTRINGIDO:** Institucional grupo 2, Comercial grupo 1.

**USO PROHIBIDO:** Usos comerciales grupo 2, 3 y 4 correspondiente al funcionamiento de depósitos de ventas especializadas, bodegas de almacenamiento, nuevas estaciones de servicio, servitecas y afines o ampliaciones de su actual capacidad operativa; los talleres de mecánica; el uso comercial reglamentado con locales destinados a labores de bodegaje o depósito y el uso industrial en la tipología media y mayor, y demás usos.

**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.

**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 y social, aunque tienen restricciones diferentes de localización, según su impacto urbanístico de servicios, como universidades y hospitales.

**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.

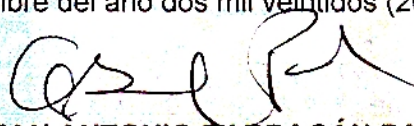
**GRUPO 1:** Son aquellos establecimientos compatibles con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y/o urbanístico, tales como venta al detal de bienes y servicios.

**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.

**GRUPO 3:** Son los establecimientos que por su magnitud de sus instalaciones y su impacto ambiental y urbanístico no son compatibles con el uso residencial y requieren una localización especial, tales como venta de servicios bodegas almacenamientos y depósitos.

**GRUPO 4:** Los establecimientos comerciales que tiene un impacto social negativo por el tipo de actividad que en ellos se desarrollan y que por esta razón tienen restricciones de localización, en lo recreativo: los bares discotecas, en el turismo: los moteles estaderos, casas de lenocinio, en lo funerario: salas de velación.

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



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

**GESTIÓN DOCUMENTAL**

Original: Destinatario

Proyecto: Jhenifer Mendez M- Apoyo planeación

Revisión técnica: Christian Ardila- Apoyo Cartografía

Copia archivo



## SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO

GCSP-F-185

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN

001

FORMATO

FICHA PREDIAL

FECHA

18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL

6

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.

TCBG-6-955

SECTOR O TRAMO

PUENTE RÍO BLANCO - GRANADA

ABSC. INICIAL

K1+353,65

ABSC. FINAL

K1+359,34

MARGEN

Izquierda

LONGITUD EFECTIVA

5,69

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

CARMEN ROSA LUNA

CEDULA

20.611.171

MATRICULA INMOBILIARIA

157-39742

DIRECCION / EMAIL

SIN INFORMACION

DIRECCION DEL PREDIO

MZ D' LT 1

CEDULA CATASTRAL

25743010000000790001000000000

VEREDA/BARRIO:

SILVANIA

CLASIFICACION DEL SUELO

URBANO

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

SILVANIA

DPTO:

CUNDINAMARCA

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

LOTE

NORTE

6,03

JUAN CARLOS RIVERA VENZO (MJ 1-2)

SUR

6,00

VIA PUBLICA (MJ 3-4)

ORIENTE

20,25

JORGE ENRIQUE CASTAÑEDA LOZANO (MJ 2-3)

OCCIDENTE

19,50

ASOCIACION COLOMBIANA DE VIVIENDA ECONOMICA (MJ 4-1)

Predio requerido para:

CUNETAS

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

## INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Pastos naturales	119,25		m <sup>2</sup>

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

	N/A		
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0	M2

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

1	M1: Cerca posterior en postes de madera separados cada 2.00 m aproximadamente de 1.60 m de alto con 3 hilos de alambre de púas.	3,00	m
---	---	------	---

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

SI/NO

NO

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

NO

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

NO

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

NO

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

N/A

FECHA DE ELABORACIÓN:

27/01/2023

Elaboró:

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

Revisó y Aprobó:

Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES  
M.P. 25222-327763 CND

AREA TOTAL TERRENO

119,25 m<sup>2</sup>

AREA REQUERIDA

119,25 m<sup>2</sup>

AREA REMANENTE

0,00 m<sup>2</sup>

AREA SOBRENTE

0,00 m<sup>2</sup>

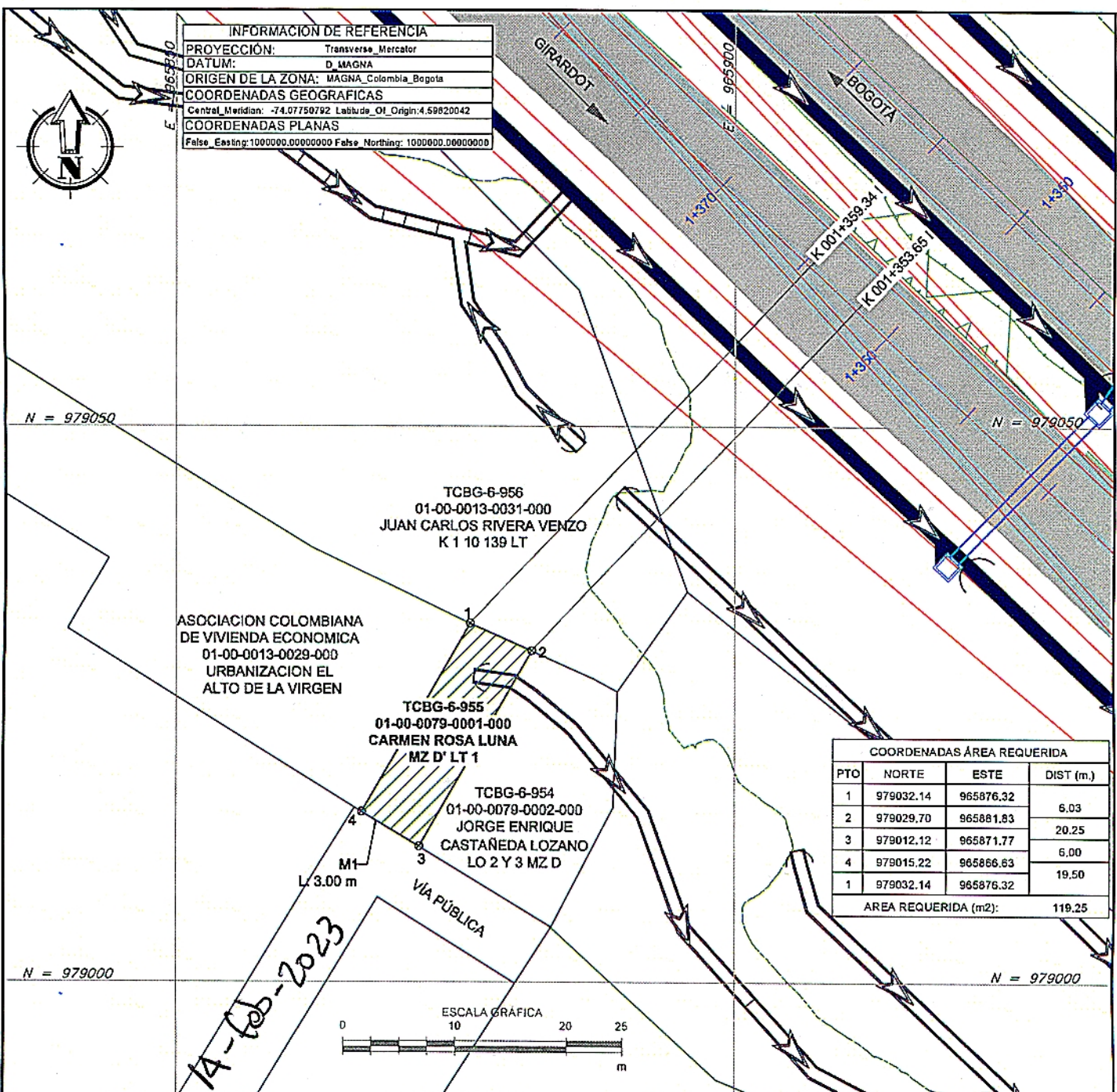
AREA TOTAL REQUERIDA

119,25 m<sup>2</sup>

## OBSERVACIONES:

- El área total del predio es tomada de la Escritura Pública 1138 del 23 de octubre del año 2001 de la Notaria 1 de Soacha. Los linderos del predio plasmados en la mencionada escritura no coinciden totalmente con la realidad física del predio por lo tanto los linderos se ajustaron según los límites físicos, predios colindantes y área plasmada en el último título traslativo de dominio.
- En el campo DIRECCION/EMAIL no se registra información debido a que la propietaria se encuentra fallecida y en el proceso del levantamiento del insumo no fue posible tener contacto con familiares y/o persona encargada. A la fecha de elaboración del presente insumo no se cuenta con el Registro Civil de Defunción que soporte y/o certifique su fallecimiento.
- Según el Acuerdo 022 del 31 de octubre de 2000 mediante el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Silvania, y la cartografía adjunta, el área requerida del predio se encuentra localizado en una clasificación del suelo URBANA.
- La dirección del predio es tomada del certificado catastral emitido por la Agencia Catastral de Cundinamarca.
- En el área requerida del predio no se hallan acometidas de servicios públicos que puedan ser afectadas por el proyecto.
- En el área requerida del predio no se evidencia el desarrollo de alguna actividad económica.
- El total del área requerida se encuentra cubierta por pastos naturales.

**INFORMACION DE REFERENCIA**  
 PROYECCION: Transversa\_Mercator  
 DATUM: D\_MAGNA  
 ORIGEN DE LA ZONA: MAGNA\_Colombia\_Bogota  
 COORDENADAS GEOGRAFICAS  
 Central\_Meridian: -74.07750792 Latibude\_Or\_Origin: 4.59820042  
 COORDENADAS PLANAS  
 False\_Easting: 1000000.00000000 False\_Northing: 1000000.00000000



COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	979032.14	965876.32	6.03
2	979029.70	965881.83	20.25
3	979012.12	965871.77	6.00
4	979015.22	965866.63	19.50
1	979032.14	965876.32	
AREA REQUERIDA (m2):			119.25

US-14-Feb-2023

<b>ANI</b> 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										
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN <small>ING. CIVIL Y GEOMETRÍA M.P. 202241881 DND</small> APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T. <small>ING. CIVIL Y GEOMETRÍA M.P. 201241774 DND</small>		<b>CONVENCIONES</b> BORDE VIA PROYECTADA: EJE VIA PROYECTADA: LINEA DE COMPRA: CHAPLAN DE LLENO: CHAPLAN DE CORTE: EJE DE CIELO RUTA PROYECTADA: BORDE CIELO RUTA PROYECTADA: CAMINO O SENDERO: VIA EXISTENTE:											
ELABORÓ: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA <small>ING. CATASTRAL Y GEOMETRÍA M.P. 2012402045 DND</small> DIBUJÓ: JUAN CAMILO ESPINOSA BUENAVENTURA <small>ING. CATASTRAL Y GEOMETRÍA M.P. 2012402045 DND</small>		PROPIETARIO: <b>CARMEN ROSA LUNA</b>		AREA REQUERIDA: AREA CONSTRUIDA REQUERIDA: AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: AREA REMANENTE: LINDERO: POSTE: CERCAS: FUENTES HIDRICAS: LINEA ALTA TENSION:											
<b>CONVENCIONES ESPECIFICAS</b> ZONA DE PROTECCION: SERVIDUMBRE:		<b>CUADRO DE AREAS (M2)</b> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th>AREA REQUERIDA:</th> <th>AREA TOTAL:</th> <th>AREA CONST:</th> <th>AREA SOBR:</th> <th>AREA REMAN:</th> </tr> <tr> <td>119.25 M2</td> <td>119.25 M2</td> <td>0.00 M2</td> <td>0.00 M2</td> <td>0.00 M2</td> </tr> </table>		AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:	119.25 M2	119.25 M2	0.00 M2	0.00 M2	0.00 M2	FECHA ELAB.: 27/01/2023 ESCALA: 1:500 UNIDAD FUNCIONAL: 6 PLANO: 1 de 1 NUMERO PREDIAL NACIONAL: 2574301000000079000100000000 FICHA PREDIAL: TCBG-6-955	
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:											
119.25 M2	119.25 M2	0.00 M2	0.00 M2	0.00 M2											