



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202450000010051**

Bogotá D.C.,

**22 FEB 2024**

Señores

**FERNANDO RUIZ RODRIGUEZ CC. 386.088**  
**ARGEMIRO DAZA MARTINEZ CC.999.383**  
**PEDRO ENRIQUE LOZANO VELASQUEZ CC.11.377.474**  
**JULIO RINCON CC.11.377.610**  
**JORGE ENRIQUE CLAVIJO ROJAS CC.17.019.701**  
**EDUARDO ACOSTA SANCHEZ CC. 17.049.962**  
**JAVIER PARDO GUTIERREZ CC.17.052.073**  
**ALVARO SASTOQUE POVEDA CC. 17.119.465**  
**DELIO SILVA PAEZ CC. 152.777**  
**JAIRO GARCIA CIFUENTES CC. 19.169.074**  
**JUAN VICENTE ACEROS CARO CC. 19.193.830**  
**JORGE ENRIQUE CUERVO ARCOS CC. 19.226.500**  
**JAIRO AGUSTIN RODRIGUEZ PINEDA CC. 19.373.021**  
**MIGUEL ANTONIO ORTIZ BARRIGA CC. 19.413.767**  
**GONZALO ROJAS PEÑA CC.19.417.136**  
**LUZ MARINA MEJIA PEÑA CC. 28.424.234**  
**MISAEQUIROGA CRISTANCHO CC. 79251401**  
**FERNANDO ARMANDO GALARZA REY CC. 79.420.373**  
**JOSE MANUEL MALAGON CASTRO CC. 79.580.179**

Predio denominado LOTE A (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Escritura Pública).  
Vereda SILVANIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)  
Vereda SILVANIA (Según Escritura Pública),Municipio de SILVANIA (Según Folio de  
Matricula Inmobiliaria y Titulo),Departamento de Cundinamarca.

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP Nro. 4 del 18  
de octubre de 2016. Proyecto Vial denominado Ampliación Tercer Carril de la  
Doble Calzada Bogotá – Girardot.

**ASUNTO:** Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra Nro.  
**2024500000006161** del 08 de febrero de 2024. Predio **TCBG-6-185**.



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202450000010051**

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 Nro. 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 08 de febrero de 2024, expidió la Oferta Formal de Compra Nro. **202450000006161**, por medio de la cual se dispone la adquisición de un terreno denominado LOTE A (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Escritura Pública), Vereda SILVANIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda SILVANIA (Según Escritura Pública), Municipio de SILVANIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Título), Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430100000000200095000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-59666** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores: FERNANDO RUIZ RODRIGUEZ CC. 386.088, ARGEMIRO DAZA MARTINEZ CC.999.383, PEDRO ENRIQUE LOZANO VELASQUEZ CC.11.377.474, JULIO RINCON CC.11.377.610, JORGE ENRIQUE CLAVIJO ROJAS CC.17.019.701, EDUARDO ACOSTA SANCHEZ CC. 17.049.962, JAVIER PARDO GUTIERREZ CC.17.052.073, ALVARO SASTOQUE POVEDA CC. 17.119.465, DELIO SILVA PAEZ CC. 152.777, JAIRO GARCIA CIFUENTES CC. 19.169.074, JUAN VICENTE ACEROS CARO CC. 19.193.830, JORGE ENRIQUE CUERVO ARCOS CC. 19.226.500, JAIRO AGUSTIN RODRIGUEZ PINEDA CC. 19.373.021, MIGUEL ANTONIO ORTIZ BARRIGA CC. 19.413.767, GONZALO ROJAS PEÑA CC.19.417.136, LUZ MARINA MEJIA PEÑA CC. 28.424.234, MISAELQUIROGA CRISTANCHO CC. 79251401, FERNANDO ARMANDO GALARZA REY CC. 79.420.373, JOSE MANUEL MALAGON CASTRO CC. 79.580.179.

Que el día 09 de febrero de 2024, se envió la citación con radicado Nro. 202450000006171, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S. 4-72 con número de guía RA464101246CO, citación que fue devuelta el día \_\_\_\_ de febrero de 2024, con la observación “\_\_\_\_\_”, así las cosas y ante la



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202450000010051**

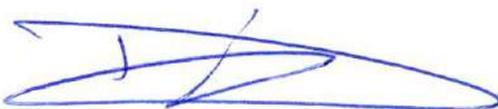
imposibilidad de recibir la citación de notificación de la oferta formal de compra y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal a los titulares inscritos de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío íntegro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, se publicó la citación con radicado Nro. 202450000006171, en la página WEB de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, y en un lugar de acceso al público en las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40 S.A.S., ubicadas en la carrera 27 Nro. 21-36 y Calle 17A Nro. 11 – 38 en la ciudad de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca, la cual fue fijada el 12 de febrero y desfijada el 16 de febrero de 2024, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

En consecuencia, se procede a enviar por correo certificado y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en las carteleras y página web del consorcio, 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 los artículos 69 y 75 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9 de 1989.

Atentamente.



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**  
Representante Legal Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301,  
Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013  
[www.viasumapaz.com](http://www.viasumapaz.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20245000006161**

Bogotá D.C., **08 FEB 2024**

Señores

**FERNANDO RUIZ RODRIGUEZ CC. 386.088**  
**ARGEMIRO DAZA MARTINEZ CC.999.383**  
**PEDRO ENRIQUE LOZANO VELASQUEZ CC.11.377.474**  
**JULIO RINCON CC.11.377.610**  
**JORGE ENRIQUE CLAVIJO ROJAS CC.17.019.701**  
**EDUARDO ACOSTA SANCHEZ CC. 17.049.962**  
**JAVIER PARDO GUTIERREZ CC.17.052.073**  
**ALVARO SASOQUE POVEDA CC. 17.119.465**  
**DELIO SILVA PAEZ CC. 152.777**  
**JAIRO GARCIA CIFUENTES CC. 19.169.074**  
**JUAN VICENTE ACEROS CARO CC. 19.193.830**  
**JORGE ENRIQUE CUERVO ARCOS CC. 19.226.500**  
**JAIRO AGUSTIN RODRIGUEZ PINEDA CC. 19.373.021**  
**MIGUEL ANTONIO ORTIZ BARRIGA CC. 19.413.767**  
**GONZALO ROJAS PEÑA CC.19.417.136**  
**LUZ MARINA MEJIA PEÑA CC. 28.424.234**  
**MISAEQUIROGA CRISTANCHO CC. 79251401**  
**FERNANDO ARMANDO GALARZA REY CC. 79.420.373**  
**JOSE MANUEL MALAGON CASTRO CC. 79.580.179**

Predio denominado LOTE A (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Escritura Pública).

Vereda SILVANIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda SILVANIA (Según Escritura Pública),Municipio de SILVANIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Titulo),Departamento de Cundinamarca.

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016. Proyecto Vial denominado Ampliación Tercer Carril de la 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: Abscisa Inicial K002+160,73 – Abscisas Final: K002+216,51; localizados en el margen Izquierda del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT, unidad Funcional 6, Predio denominado LOTE A (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Escritura Pública), Vereda SILVANIA (Según Folio de Matricula



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20245000006161**

Inmobiliaria), Vereda SILVANIA (Según Escritura Pública), Municipio de SILVANIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Titulo), Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2574301000000020009500000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-59666** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-185**.

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 del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-6-185, de la cual se anexa copia; área de terreno del Predio denominado LOTE A (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Escritura Pública), Vereda SILVANIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda SILVANIA (Según Escritura Pública), Municipio de SILVANIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Titulo), Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2574301000000020009500000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-59666** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-185**. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CUATRO MIL NOVECIENTOS METROS CUADRADOS (4.900,00 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 15 de diciembre de 2023, por la suma de: **DOS MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.149.123.849,00)** 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. 20245000006161**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	m²	4.900,00	\$ 431.410	\$ 2.113.909.000
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 2.113.909.000</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m²	45,94	\$ 71.100	\$ 3.266.334
M2	m²	62,74	\$ 257.900	\$ 16.180.646
M3	m²	3,36	\$ 656.200	\$ 2.204.832
M4	m²	24,00	\$ 192.900	\$ 4.629.600
M5	m²	0,94	\$ 881.300	\$ 828.422
M6	m	75,60	\$ 18.100	\$ 1.371.980
M7	un	1,00	\$ 3.780.800	\$ 3.780.800
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 32.262.614</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Pastos Naturales	m2	4808,96	\$ 270	\$ 1.298.419
Plátano (D = 0,20 - 0,40)	un	6	\$ 17.993	\$ 107.958
Papayo (D = 0,20 - 0,40)	un	2	\$ 74.120	\$ 148.240
Guayabo (D = 0,20 - 0,40)	un	22	\$ 43.449	\$ 955.878
Guamo Churimo (D = 0,20 - 0,40)	un	12	\$ 33.980	\$ 407.760
Yarumo (D = 0,20 - 0,40)	un	1	\$ 33.980	\$ 33.980
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 2.952.235</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 2.149.123.849</b>

**TOTAL AVALÚO: DOS MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.149.123.849,00).**

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

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

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301,  
 Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013  
[www.viasumapaz.com](http://www.viasumapaz.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20245000006161**

Nº21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 310 3730181 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com). Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10º de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que 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.

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.

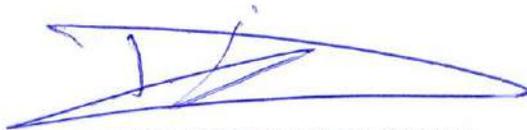


Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20245000006161**

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 TCBG-6-185, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 15 de diciembre de 2023, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Atentamente.



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Representante Legal Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20245000006171**

Bogotá D.C., **08 FEB 2024**

Señores

**FERNANDO RUIZ RODRIGUEZ CC. 386.088**  
**ARGEMIRO DAZA MARTINEZ CC.999.383**  
**PEDRO ENRIQUE LOZANO VELASQUEZ CC.11.377.474**  
**JULIO RINCON CC.11.377.610**  
**JORGE ENRIQUE CLAVIJO ROJAS CC.17.019.701**  
**EDUARDO ACOSTA SANCHEZ CC. 17.049.962**  
**JAVIER PARDO GUTIERREZ CC.17.052.073**  
**ALVARO SASTOQUE POVEDA CC. 17.119.465**  
**DELIO SILVA PAEZ CC. 152.777**  
**JAIRO GARCIA CIFUENTES CC. 19.169.074**  
**JUAN VICENTE ACEROS CARO CC. 19.193.830**  
**JORGE ENRIQUE CUERVO ARCOS CC. 19.226.500**  
**JAIRO AGUSTIN RODRIGUEZ PINEDA CC. 19.373.021**  
**MIGUEL ANTONIO ORTIZ BARRIGA CC. 19.413.767**  
**GONZALO ROJAS PEÑA CC.19.417.136**  
**LUZ MARINA MEJIA PEÑA CC. 28.424.234**  
**MISAELOQUIROGA CRISTANCHO CC. 79251401**  
**FERNANDO ARMANDO GALARZA REY CC. 79.420.373**  
**JOSE MANUEL MALAGON CASTRO CC. 79.580.179**

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016. Proyecto Vial denominado Ampliación Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá – Girardot.

**ASUNTO:** Oficio de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 20245000006161. **Predio TCBG-6-185.**

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 notificarles personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No.

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301,  
Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013  
[www.viasumapaz.com](http://www.viasumapaz.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20245000006171**

202450000006161, por el cual se dispone la adquisición del área de terreno del predio denominado LOTE A (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Escritura Pública), Vereda SILVANIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda SILVANIA (Según Escritura Pública), Municipio de SILVANIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Titulo), Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2574301000000020009500000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-59666** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-185**.

Para la presentación a la diligencia de notificación personal, se les 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 podrán comunicar a los números telefónicos 310 3730181 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com).

Atentamente.

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

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

Proyecto: CR40.  
Revisó: EM  
[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

Recibido 09-02-2024.  
Julio E Rincón 11377.610 fusa

Recibido 09-02-2024  
Julio E Rincón 11377.610 fusa.



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20245000006171

Bogotá D.C., 08 FEB 2024

Señores

**FERNANDO RUIZ RODRIGUEZ CC. 386.088**  
**ARGEMIRO DAZA MARTINEZ CC.999.383**  
**PEDRO ENRIQUE LOZANO VELASQUEZ CC.11.377.474**  
**JULIO RINCON CC.11.377.610**  
**JORGE ENRIQUE CLAVIJO ROJAS CC.17.019.701**  
**EDUARDO ACOSTA SANCHEZ CC. 17.049.962**  
**JAVIER PARDO GUTIERREZ CC.17.052.073**  
**ALVARO SASTOQUE POVEDA CC. 17.119.465**  
**DELIO SILVA PAEZ CC. 152.777**  
**JAIRO GARCIA CIFUENTES CC. 19.169.074**  
**JUAN VICENTE ACEROS CARO CC. 19.193.830**  
**JORGE ENRIQUE CUERVO ARCOS CC. 19.226.500**  
**JAIRO AGUSTIN RODRIGUEZ PINEDA CC. 19.373.021**  
**MIGUEL ANTONIO ORTIZ BARRIGA CC. 19.413.767**  
**GONZALO ROJAS PEÑA CC.19.417.136**  
**LUZ MARINA MEJIA PEÑA CC. 28.424.234**  
**MISAEQUIROGA CRISTANCHO CC. 79251401**  
**FERNANDO ARMANDO GALARZA REY CC. 79.420.373**  
**JOSE MANUEL MALAGON CASTRO CC. 79.580.179**



**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016. Proyecto Vial denominado Ampliación Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá – Girardot.

**ASUNTO:** Oficio de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 20245000006161. **Predio TCBG-6-185.**

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 notificarles personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No.

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301,  
Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013  
[www.viasumapaz.com](http://www.viasumapaz.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20245000006171**

20245000006161, por el cual se dispone la adquisición del área de terreno del predio denominado LOTE A (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Escritura Pública), Vereda SILVANIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Vereda SILVANIA (Según Escritura Pública), Municipio de SILVANIA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Titulo), Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2574301000000020009500000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-59666** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-185**.

Para la presentación a la diligencia de notificación personal, se les 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 podrán comunicar a los números telefónicos 310 3730181 o a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com).

Atentamente.

  
**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Representante Legal Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301,  
Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013  
[www.viasumapaz.com](http://www.viasumapaz.com)

## 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 (Antitramites), artículo 6, parágrafo 3.

**Fecha: jueves 20 octubre 2022**

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

<b>Departamento:</b>	25 - Cundinamarca
<b>Municipio:</b>	743 - Silvania
<b>Número predial:</b>	257430100000000200095000000000
<b>Número predial anterior:</b>	25743010000200095000
<b>Dirección:</b>	Lo
<b>Matrícula inmobiliaria:</b>	157 - 59666
<b>Área terreno:</b>	5050.00 M2
<b>Área construida:</b>	35.00 M2

### Información Económica

**Avalúo:** \$ 39.572.000,00 M/cte

### Información Jurídica

Nombre de los	Tipo de documento	Número de documento
DAZA MARTINEZ ARGEMIRO	Cédula de ciudadanía	00000999383
SANDINO CANOLA LEONARDO	Cédula de ciudadanía	000019397606
CLAVIJO ROJAS JORGE-ENRIQUE	Cédula de ciudadanía	000017019701
VELASQUEZ LOZANO JUAN-PABLO	Cédula de ciudadanía	000079487198
MEJIA PENA LUZ-MARINA	Cédula de ciudadanía	000028424234
ORTIZ BARRIGA MIGUEL-ANTONIO	Cédula de ciudadanía	000019413767
MALAGON CASTRO JOSE-MANUEL	Cédula de ciudadanía	000079580179
QUIROGA CRISTANCHO MISAEL	Cédula de ciudadanía	000079251401
CUERVO ARCOS JORGE-ENRIQUE	Cédula de ciudadanía	000019226500
PARDO GUTIERREZ JAVIER	Cédula de ciudadanía	000017052073
ACEROS CARO JUAN-VICENTE	Cédula de ciudadanía	000019193830
SILVA PAEZ DELIO	Cédula de ciudadanía	000017152777
SASTOQUE POVEDA ALVARO	Cédula de ciudadanía	000017119465
LOZANO VELASQUEZ PEDRO-ENRIQUE	Cédula de ciudadanía	000011377474
LOZANO PARDO FRANCISCO-ADRIANO	Cédula de ciudadanía	000000168785
ACOSTA SANCHEZ EDUARDO	Cédula de ciudadanía	000017049962

Nombre de los	Tipo de documento	Número de documento
RINCON * JULIO	Cédula de ciudadanía	000011377610
ROJAS PENA GONZALO	Cédula de ciudadanía	000019417136
RODRIGUEZ PINEDA JAIRO-AGUSTIN	Cédula de ciudadanía	000019373021
GARCIA CIFUENTES JAIRO	Cédula de ciudadanía	000019169074
GALARZA REY FERNANDO-ARMANDO	Cédula de ciudadanía	000079420373
RUIZ RODRIGUEZ FERNANDO	Cédula de ciudadanía	000000386088

El presente certificado se expide para el interesado

  
**Efraín Eduardo Contreras-Ramírez**  
**Gerente General**

**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 sanea 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: c8457515-d31e-4789-88d5-d0e64a488bf7





PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-6-185

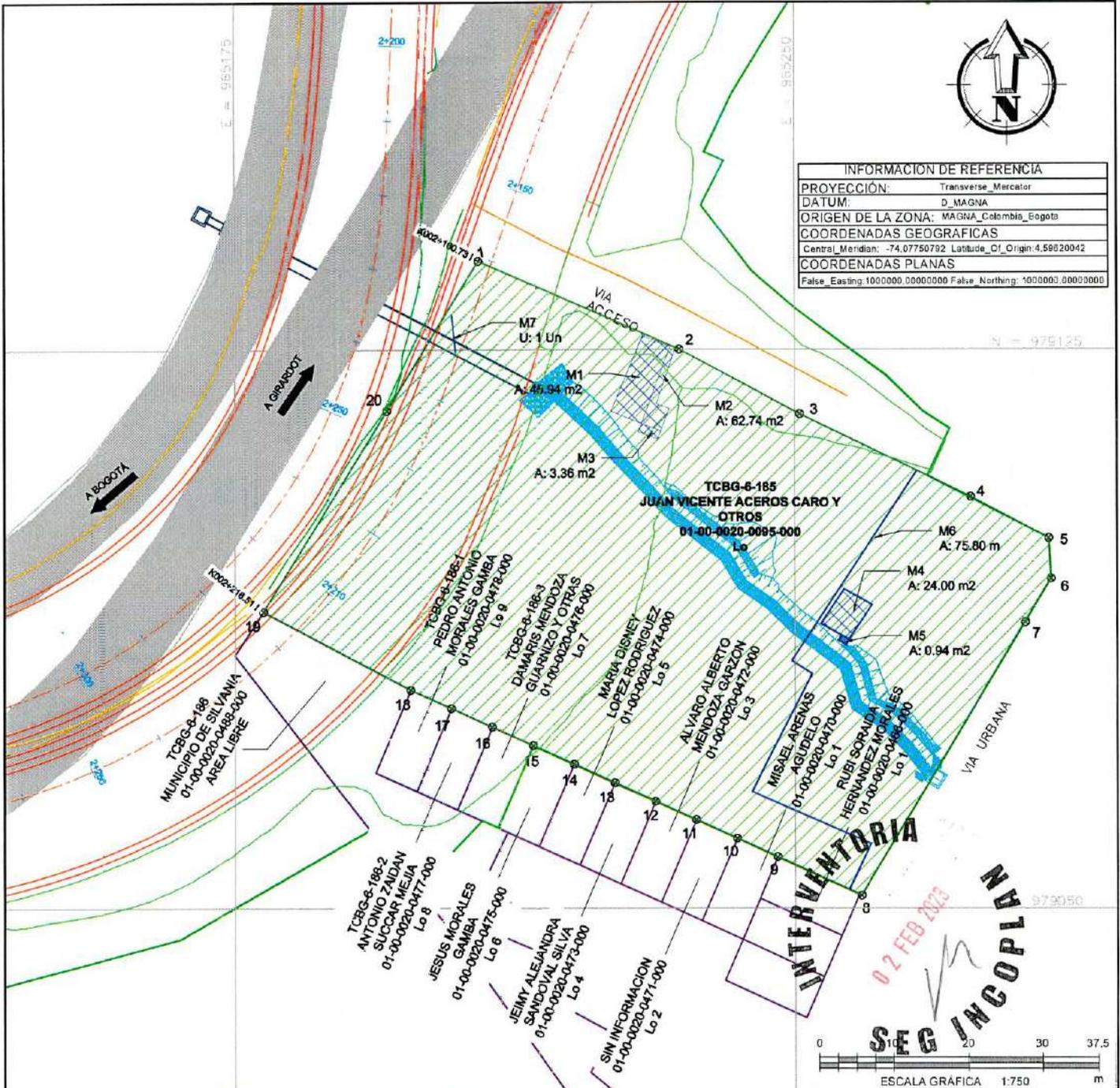
ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE ÁREAS

## REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
5.050,00 m <sup>2</sup>	4.900,00 m <sup>2</sup>	<p>El área del predio según la Escritura pública 2295 del 09 de diciembre de 2015 de la Notaría 63 del círculo de Bogotá D.C., es de 4.900 m<sup>2</sup> según título.</p> <p>En el folio de matrícula inmobiliaria 157-59666, determina un área de 4.900 m<sup>2</sup>.</p> <p>De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral el área del predio, es de 5.050 m<sup>2</sup>.</p>
ELABORÓ		<p>La diferencia de área entre el certificado catastral y la Escritura pública 2295 del 09 de diciembre de 2015 de la Notaría 63 del círculo de Bogotá D.C. es de 150,00 m<sup>2</sup>.</p> <p>La diferencia de área entre el certificado catastral y la el folio de matricula inmobiliaria 157-59666 es de 150,00 m<sup>2</sup>.</p> <p>La diferencia de área entre el folio de matricula inmobiliaria 157-59666 y la Escritura pública 2295 del 09 de diciembre de 2015 de la Notaría 63 del círculo de Bogotá D.C. es de 00,00 m<sup>2</sup>.</p> <p>Teniendo en cuenta que el área jurídica y el área física son coincidentes, aplica aclaración de cabida en el certificado catastral.</p>
NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO M.P 091036-0533692 CND		
FECHA DE ELABORACIÓN:	30/11/2022	



INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transverse_Mercator
DATUM:	D_MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Gogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian:	-74.07750792
Latitude_Origen:	4.59820042
COORDENADAS PLANAS	
False_Easting:	1000000.00000000
False_Northing:	1000000.00000000



ANI		PLANO PREDIAL			
Agencia Nacional de Infraestructura		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 M.P. 9522-51889-1 ENE	CONVENCIONES		
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T. M.P. 9522-51889-1 ENE		<ul style="list-style-type: none"> <li>BORDE VIA PROYECTADA</li> <li>EJE VIA PROYECTADA</li> <li>LINEA DE COMPRA</li> <li>CHAFLAN DE LLENO</li> <li>CHAFLAN DE CORTE</li> <li>EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA</li> <li>BORDE CICLO RUTA PROYECTADA</li> <li>CAMINO O SENDERO</li> <li>VIA EXISTENTE</li> <li>AREA REQUERIDA</li> <li>AREA CONSTRUIDA REQUERIDA</li> <li>AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</li> <li>AREA REMANENTE</li> <li>LINDERO</li> <li>POSTE</li> <li>CERCAS</li> <li>FUENTES HORTICAS</li> <li>LINEA ALTA TENSIÓN</li> </ul>			
<b>CONVENCIONES ESPECIFICAS</b> ZONA DE PROTECCIÓN SERVIDUMBRE		INTERVENCIÓN: <b>SEG</b> COMERCIO: <b>ENCOPLAN</b> SERVIDUMBRE:	ELABORÓ: NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO M.P. 9522-51889-1 ENE DIBUJÓ: NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO M.P. 9522-51889-1 ENE		
PROPIETARIO: <b>JUAN VICENTE ACEROS CARO Y OTROS</b>		DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN: <b>Ruta 4 CONSORCIO VIAL</b>			
<b>CUADRO DE AREAS (M2)</b>		FECHA ELAB.:	UNIDAD FUNCIONAL:	NUMERO PREDIAL NACIONAL:	
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	30/11/2022	6	25743010000000020009500000000	
4900.00 M2	4900.00 M2	ESCALA:	PLANO:	FICHA PREDIAL:	
00.00 M2	00.00 M2	1:750	1 de 2	TCBG-6-185	

COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	979136.96	965207.69	29.42
2	979125.06	965234.59	18.31
3	979116.37	965250.72	25.45
4	979105.27	965273.62	11.88
5	979099.69	965284.10	5.46
6	979094.23	965284.41	6.81
7	979088.36	965280.96	42.74
8	979051.74	965258.94	12.37
9	979056.89	965247.69	6.00
10	979059.38	965242.24	6.00
11	979061.88	965236.78	6.00
12	979064.38	965231.33	6.00
13	979066.88	965225.87	6.00
14	979069.37	965220.42	6.03
15	979071.88	965214.93	6.00
16	979074.37	965209.47	6.00
17	979076.85	965204.01	6.00
18	979079.33	965198.55	22.33
19	979089.85	965178.85	31.70
20	979116.87	965195.43	23.54
1	979136.96	965207.69	
AREA REQUERIDA (m2):			4900.00

INTERVENTORIA  
02 FEB 2022  
02/feb/2022  
SEG INCOPLAN

INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transverse_Mercator
DATUM:	D_MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian:	-74.07750792 Latitude_Origen:4.59820042
COORDENADAS PLANAS	
False_Easting:	1000000.00000000 False_Northing: 1000000.00000000

 Agencia Nacional de Infraestructura		PLANO PREDIAL 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 MARRQUIN ING. CATASTRAL Y GEODÉSICA M.P. 2022-11891 ENG	CONVENCIONES		
		APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T. ING. CATASTRAL Y GEODÉSICA M.P. 2022-20778 ENG	BORDE VÍA PROYECTADA	AREA REQUERIDA	
			EJE VÍA PROYECTADA	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
			LINEA DE COMPRA	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
			CHALAN DE LLENDO	AREA REMANENTE	
			CHALAN DE CORTE	LINDERO	
			EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA	POSTE	
			BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	CERCAS	
			CAMINO O SENDERO	FUENTES HIDRICAS	
			VIA EXISTENTE	LINEA ALTA TENSION	
ELABORO: NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO ING. CATASTRAL Y GEODÉSICA M.P. 2022-18202 ENG		PROPIETARIO: JUAN VICENTE ACEROS CARO Y OTROS			
DIBUJO: NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO ING. CATASTRAL Y GEODÉSICA M.P. 2022-18202 ENG					
CUADRO DE AREAS (M2)					FECHA ELAB.: 30/11/2022
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:	UNIDAD FUNCIONAL: 6
4900.00 M2	4900.00 M2	00.00 M2	00.00 M2	0.00 M2	PLANO: 2 de 2
CONVENCIONES ESPECIFICAS					NUMERO PREDIAL NACIONAL: 2574301000000020009500000000
ZONA DE PROTECCIÓN					FICHA PREDIAL: TCBG-6-185
SERVIDUMBRE					

## CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

### CERTIFICA

Que el predio identificado con Número N° 25-743-01-00-0020-0095-000, se encuentra 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):

**ARTICULO 106: SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR SERVICIOS PUBLICOS (M.I.S.1)** Aquellas áreas con un desarrollo incompleto con actividad localizada dentro del perímetro urbano pero necesita mejorar la infraestructura de la red de servicios público como herramienta esencial de actividad residencial.

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

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

**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.

**USO RESTRINGIDO:** institucional grupo 2 y 3, Comercial grupo 1.

**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 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.

**GRUPO 3:** Son aquellos no compatibles con el uso residencial dado su altura, impacto social y ambiental; por lo tanto tiene restricciones como servicios de seguridad.

**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.



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-185

CLASE DE INMUEBLE: URBANO- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: Lo

BARRIO: CABECERA MUNICIPAL

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., DICIEMBRE 15 DE 2023



TABLA DE CONTENIDO

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



**PREDIO TCBG-6-185**

6.3.	LINDEROS: .....	9
6.4.	FORMA DEL LOTE:.....	10
6.5.	FRENTE: .....	10
6.6.	FONDO:.....	10
6.7.	RELACIÓN FRENTE FONDO:.....	10
6.8.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	10
6.9.	SERVICIOS PÚBLICOS: .....	10
6.10.	UNIDADES FISIográfICAS: .....	10
6.11.	ESTRATIFICACIÓN:.....	10
6.12.	ÁREAS CONSTRUIDAS: .....	10
6.13.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: .....	10
6.14.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES .....	10
6.15.	CULTIVOS Y/O ESPECIES .....	11
7.	<b>MÉTODO DE AVALÚO .....</b>	<b>12</b>
8.	<b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA .....</b>	<b>12</b>
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS.....	12
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO .....	13
9.	<b>INVESTIGACIÓN DIRECTA.....</b>	<b>13</b>
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS .....	13
10.	<b>CÁLCULOS VALOR TERRENO .....</b>	<b>13</b>
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	13
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....	16
10.3.	EJERCICIO RESIDUAL .....	17
10.4.	SERVIDUMBRES .....	17
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	17
11.	<b>CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS .....</b>	<b>17</b>
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	17
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....	18
12.	<b>CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES .....</b>	<b>18</b>
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES .....	18
13.	<b>CONSIDERACIONES GENERALES.....</b>	<b>19</b>
14.	<b>RESULTADO DE AVALÚO.....</b>	<b>20</b>
15.	<b>DOCUMENTOS ANEXOS .....</b>	<b>21</b>



**PREDIO TCBG-6-185**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Silvania.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Cabecera Municipal.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lo.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K002+160,73 I y abscisa final K002+216,51 I.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso agropecuario.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Silvania – Cundinamarca el predio se encuentra en suelo urbano y su uso por norma es SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR SERVICIOS PÚBLICOS CON NORMAS 1 (MIS1).

4

**1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-743-01-00-00-00-0020-0095-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 5050,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Área de construcción	35,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$ 41.278.000,00

Fuente: Certificado catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 28 de septiembre de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 15 de diciembre de 2023.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha predial del predio TCBG-6-185.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-6-185.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-59666.



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

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN	PORCENTAJE (%)
JUAN VICENTE ACEROS CARO	C.C. 19.193.830	1.25%
EDUARDO ACOSTA SANCHEZ	C.C. 17.049.962	2.500%
JORGE ENRIQUE CLAVIJO ROJAS	C.C. 17.019.701	2.500%
JORGE ENRIQUE CUERVO ARCOS	C.C. 19.226.500	6.875%
ARGEMIRO DAZA MARTINEZ	C.C. 999.383	1.25%
FERNANDO ARMANDO GALARZA REY	C.C. 79.420.373	5%
JAIRO GARCIA CIFUENTES	C.C. 19.169.074	1.250%
PEDRO ENRIQUE LOZANO VELASQUEZ	C.C. 11.377.474	7.500%
JOSE MANUEL MALAGON CASTRO	C.C. 79.580.179	1.250%
LUZ MARINA MEJIA PEÑA	C.C. 28.424.234	1.250%
MIGUEL ANTONIO ORTIZ BARRIGA	C.C. 19.413.767	0.937%
JAVIER ANTONIO PARDO GUTIERREZ	C.C. 17.052.073	8.750%
MISAEEL QUIROGA CRISTANCHO	C.C. 79.251.401	1.250%
JULIO EDGAR RINCON VELASQUEZ o JULIO RINCÓN	C.C. 11.377.610	15.625%
JAIRO AGUSTIN RODRIGUEZ PINEDA	C.C. 19.373.021	1.875%
GONZALO ROJAS PEÑA	C.C. 19.417.136	6.250%
FERNANDO RUIZ RODRIGUEZ	C.C. 386.088	22.195%
ALVARO SASTOQUE POVEDA	C.C. 17.119.465	6.875%
DELIO SILVA PAEZ	C.C. 17.152.777	4.375%
JUAN PABLO VELASQUEZ LOZANO	C.C. 79.487.198	1.250%

**Observación (1):** Conforme a los certificados de defunción expedidos el 19 de octubre de 2022, es posible advertir que los señores JAVIER ANTONIO PARDO GUTIERREZ quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 17.052.073, y Registro Civil de Defunción identificado con indicativo serial No. 10796403, JORGE ENRIQUE CUERVO ARCOS quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 19.226.500 y Registro Civil de Defunción identificado con indicativo serial No. 10292492 y JORGE ENRIQUE CLAVIJO ROJAS quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 17.019.701 y Registro Civil de Defunción identificado con indicativo serial No.07261338 se encuentran fallecidos, por lo que su capacidad para contratar es NULA.

**Observación (2):** Se advierte una inconsistencia en cuanto al nombre del titular inscrito, toda vez que en la Escritura Pública No. 822 del 23 de diciembre de 1997 otorgada en la Notaría 63 de Bogotá, en la cual se registró como JAVIER PARDO GUTIERREZ y en el Registro Civil de Defunción identificado con indicativo serial No. 10796403 se registró como JAVIER ANTONIO PARDO GUTIERREZ.

**Observación (3):** Se advierte una inconsistencia en cuanto al nombre del titular inscrito, toda vez que en la Escritura Pública No. 822 del 23 de diciembre de 1997 otorgada en la Notaría 63 de Bogotá, se registró como JULIO RINCÓN y en el Certificado de vigencia de cédula de ciudadanía, emitido por la Registraduría



**PREDIO TCBG-6-185**

Nacional del estado Civil, se registró como JULIO EDGAR RINCON VELASQUEZ, sin embargo, se torna imperativo solicitarle al propietario copia de su cédula de ciudadanía a efectos de corroborar la ortografía de su nombre. En este entendido, la Oferta Formal de Compra deberá dirigirse a los dos nombres y corroborar en la diligencia de notificación cómo se escribe correctamente.

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

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Pública No. 822 del 23 de diciembre de 1997 otorgada en la Notaria 63 de Bogotá.
- Escritura Pública No. 2295 del 09 de diciembre de 2015 otorgada en la Notaria 63 de Bogotá.
- Escritura Pública No. 125 del 28 de enero de 2023 otorgada en la Notaria 2ª de Soacha.

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-59666.**

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-59666 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio no recaen gravámenes, limitaciones al dominio y/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 molino rojo de la cabecera municipal de Sylvania y delimita de la siguiente manera: al noroccidente con la autopista Bogotá – Girardot y al suroriente con la calle 16 del municipio de Sylvania en el departamento de Cundinamarca.<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Página oficial del municipio, <https://www.sylvania-cundinamarca.gov.co>



**PREDIO TCBG-6-185**

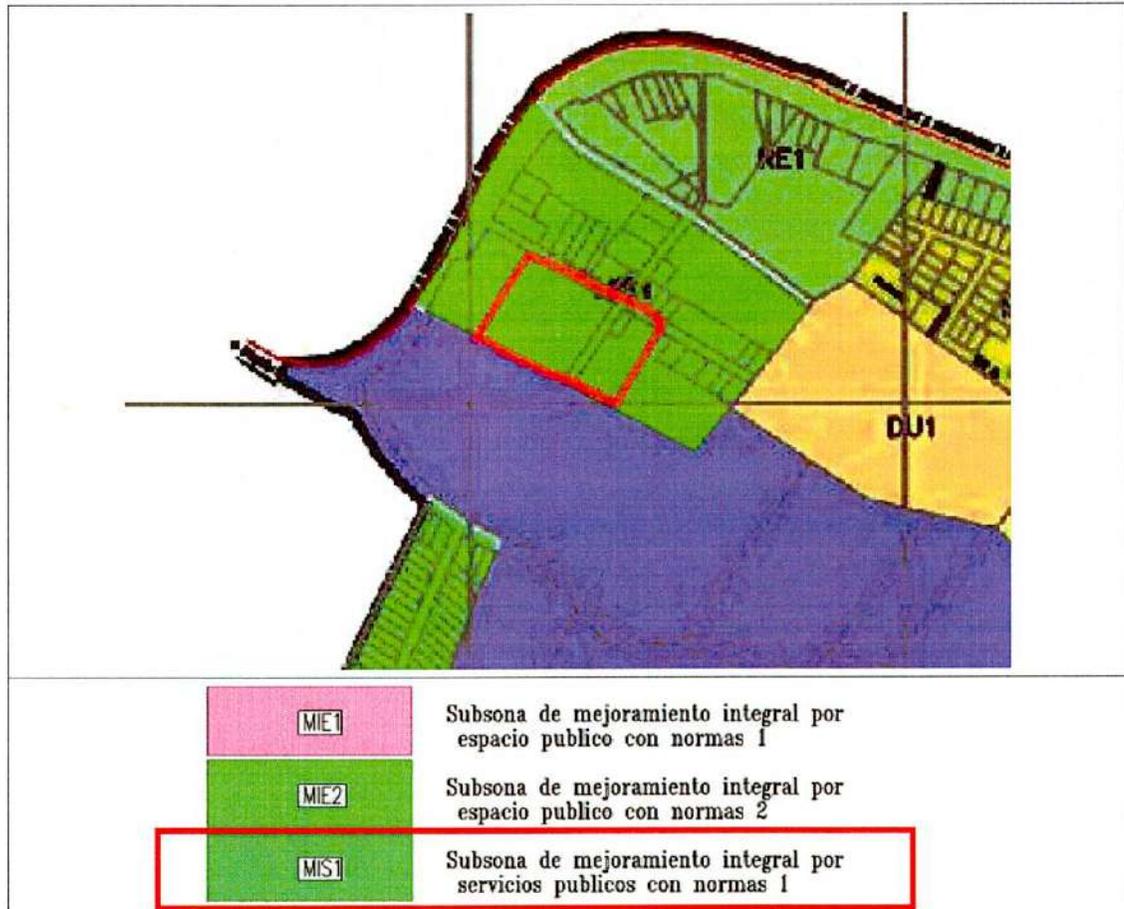
- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico y el uso residencial.
- 4.3. **ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** En el sector donde se encuentra el predio objeto de avalúo predomina el estrato DOS.  
Fuente: DANE (Estrato predominante por manzana Colombia 2018).
- 4.4. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** La vía Nacional 40 Bogotá-Girardot, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una doble calzada en ambos sentidos, de la cual comunica con vías pavimentadas en buen estado.
- 4.5. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico frío húmedo. La altura promedio es de 2.450 msnm, y la temperatura media anual es de 11 °C.<sup>2</sup>
- 4.6. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía Ondulada (8-25%).
- 4.7. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas natural, internet y telefonía.
- 4.8. **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.
- 4.9. **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 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

<sup>2</sup> Alcaldía del municipio.



**PREDIO TCBG-6-185**

MEJORAMIENTO INTEGRAL POR SERVICIOS PÚBLICOS (MIS1). (Ver anexo 15.2-Certificación uso del suelo).



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

## 6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** El predio está ubicado en el barrio molino rojo de la cabecera municipal de Silvania y delimita de la siguiente manera: al noroccidente con la autopista Bogotá – Girardot y al suroriente con la calle 16 del municipio de Silvania en el departamento de Cundinamarca.



**PREDIO TCBG-6-185**

**UBICACIÓN DEL PREDIO**



Fuente: Google Earth, Consulta: 15 de diciembre de 2023.

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

9

ÁREA TOTAL TERRENO:	4900,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	4900,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	4900,00 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-6-185.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	85,06 m	VÍA ACCESO (Mj 1 - 5)
SUR	12,37/6,00/6,00/6,00/6,00/6,00/6,03/6,00/6,00/6,00/22,33 m	RUBI SORAIDA HERNÁNDEZ MORALES (Mj 8 - 9) / MISAEL ARENAS AGUDELO (Mj 9-10) / SIN INFORMACIÓN (Mj 10-11) / ALVARO ALBERTO MENDOZA GARZÓN (Mj 11-12) / JEIMY ALEJANDRA SANDOVAL SILVA (Mj 12-13) / MARÍA DISNEY LÓPEZ RODRÍGUEZ (Mj 13-14) / JESÚS MORALES GAMBA (Mj 14-15) / DAMARIS MENDOZA GUARNIZO Y OTRAS (Mj 15-16) / ANTONIO ZAIDAN SUCCAR MEJÍA (Mj 16-17) / PEDRO ANTONIO MORALES GAMBA (Mj 17-18) / MUNICIPIO DE SILVANIA (Mj 18-19)
ORIENTE	55,01 m	VÍA URBANA (Mj 5 - 8)
OCCIDENTE	55,24 m	VIA BOGOTA - GIRARDOT (19 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-185.



**PREDIO TCBG-6-185**

- 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 55,23 m.
- 6.6. **FONDO:** La franja objeto de avalúo presenta un fondo aproximado de 88,7 m.
- 6.7. **RELACIÓN FRENTE FONDO:** La relación frente fondo de la franja objeto de avalúo es de aproximadamente 0,622.

Fuente: Plano predial del predio TCBG-6-185.

- 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 doble calzada en ambos sentidos.
- 6.9. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo no cuenta con acometidas de servicios públicos básicos dentro del área requerida. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG-6-185).

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

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 4.900 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con topografía ondulada, su uso actual es agropecuario, cuenta con disponibilidad de servicios públicos, la norma de uso de suelo corresponde a SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR SERVICIOS PÚBLICOS CON NORMAS 1 (MIS1).

10

- 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.
- 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	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Enramada con estructura en postes de madera, paredes en teja de zinc, cubierta en teja	45,94	m2	5	Bueno	50

**PREDIO TCBG-6-185**

de zinc soportada por postes de madera, sobre una zona dura (M2), piso en cemento					
<b>M2:</b> Zona dura de 0,25 m de espesor, con un muro parcialmente construido de dos hiladas de boque, aproximadamente de 3,63 m x 2,64 m	62,74	m2	5	Bueno	100
<b>M3:</b> Estanque con muro en cemento sobre su contorno de medidas aproximadas 2,80m x 1,20m x 0,50m.	3,36	m2	5	Bueno	100
<b>M4:</b> Enramada con estructura en postes de madera, sobre tierra, con paredes en tablas de madera y cubierta en tejas de Eternit estás a su vez cubiertas por tejas de zinc, soportadas por postes en madera, con dos puertas en malla eslabonada, ángulos y perfiles metálicos	24,00	m2	5	Bueno	50
<b>M5:</b> Jaula con estructura de varilla metálica, malla eslabonada, cubierta en teja de eternit y piso en tablas de madera, anclada a el terreno	0,94	m2	5	Bueno	50
<b>M6:</b> Cerca medianera con postes de madera y tres hiladas de alambre de púas.	75,80	m	5	Bueno	30
<b>M7:</b> Valla publicitaria en Banner, base en perfiles metálicos y soportada por dos postes en concreto, con altura aproximada de 12m. y diámetro aproximado de 15 cm.	1	un	5	Bueno	50

11

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos Naturales	4808,96	m2
Plátano (D = 0,20 - 0,40)	6	Un
Papayo (D = 0,20 - 0,40)	2	Un
Guayabo (D = 0,20 - 0,40)	22	Un
Guamo Churimo (D = 0,20 - 0,40)	12	Un
Yarumo (D = 0,20 - 0,40)	1	Un



**PREDIO TCBG-6-185**

**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.

12

**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 MIS1 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	María	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

**PREDIO TCBG-6-185****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 cuatro ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR /m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
1	3123883321	Mara	Sivanía	Urbano	Calle 6 #5	\$ 380.000.000	\$ 376.200.000	250	1.024.800	200,00	\$ 660.000	\$ 120.000.000
2	3159279795	Jhoana Morollón	Sivanía	Urbano	Calle 4 #8	\$ 380.000.000	\$ 364.800.000	108	1.152.778	270,00	\$ 890.000	\$ 240.300.000
3	3115404532 - 3142187735	Margarita Hernández	Sivanía	Urbano	Calle 10 # 2b-13	\$ 270.000.000	\$ 267.300.000	78	1.098.077	210,00	\$ 865.000	\$ 161.650.000
4	3214515106	Jairo Cesar	Sivanía	Urbano	Calle 10 # 8b-50	\$ 530.000.000	\$ 508.800.000	126	1.135.032	389,00	\$ 940.000	\$ 365.660.000
<b>MEDIA ARITMÉTICA</b>						<b>\$ 1.102.921,61</b>						
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>						<b>56.886,95</b>	<b>LÍMITE SUPERIOR</b>					<b>\$ 1.159.809,56</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>						<b>5,16%</b>	<b>LÍMITE INFERIOR</b>					<b>\$ 1.046.034,66</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.

13

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO****10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)****Unidad Fisiográfica 1**

ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/m <sup>2</sup>
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>

Partiendo del hecho de que no se obtuvieron ofertas de predios con áreas similares al avaluado y considerando que se trata de un terreno en bruto en una zona



**PREDIO TCBG-6-185**

urbanizada, se realizó un ejercicio el cual consistió en aplicar el Artículo 15° de la resolución 620 de 2008, el cual dice: "Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1 + g} - Cu \right\}$$

En donde:

% AU	Porcentaje área útil.
Vtu	Valor del terreno urbanizado
g	Ganancia por la acción de urbanizar.
Cu	Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Para el desarrollo de este ejercicio, se utilizó como valor de terreno urbanizado, \$1.103.000 m<sup>2</sup>, el cual corresponde con el valor promedio del sector donde se encuentra el predio objeto de avalúo, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno.

14



**PREDIO TCBG-6-185**

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
I	<b>PRELIMINARES</b>				
	Topografía	M2	30.000,00	320,49	9.614.700,00
	Localización y replanteo con equipo	M2	30.000,00	7.041,00	211.230.000,00
	Cerramiento en malla Verde H= 2,10 m	ML	1.385,64	23.796,00	32.972.689,44
	Descapote a máquina	M <sup>2</sup>	26.378,00	10.110,00	266.681.580,00
	Estudios, diseños e inventoria	GLOBAL	1,00	0,030	141.081.372,39
II	<b>INSTALACIONES HIDROSANITARIAS</b>				
	<b>ACUEDUCTO</b>				
	Red matriz tubería PVC 8" RDE 26	ML	910,00	115.706,00	105.292.460,00
	Red principal PVC 3/4	ML	750,00	10.997,00	8.240.250,00
	<b>ALCANTARILLADO</b>				
	Pozo de inspección D = 1,50 MH > 3,50	UND	8,00	4.735.422,00	37.883.376,00
	Tubería pvc alcantarillado 16" Red Matriz	ML	386,00	234.955,00	90.696.490,00
	Tubería 6" Acometida Domiciliaria	ML	750,00	55.611,00	41.708.250,00
	Tubería 8" Sumideros	ML	830,00	115.706,00	96.035.980,00
	Relleno con material de excavación	M3	1.049,60	28.792,00	30.220.083,20
	Relleno tipo triturado (grava)	M3	73,80	87.071,00	6.425.839,80
	Excavación a mano zanjas	M3	1.049,60	29.402,00	30.860.339,20
	<b>PLUVIAL</b>				
	Pozo de inspección D = 1,50 MH > 3,50	UND	8,00	4.735.422,00	37.883.376,00
	Sumidero prefabricado SL-100	UND	24,00	1.669.486,00	40.067.664,00
	Tubería pvc alcantarillado 12" (315mm) Red Matriz	ML	386,00	179.356,26	69.235.376,36
	Relleno con material de excavación	M3	1.343,48	28.792,00	38.681.476,16
	Relleno tipo triturado	M3	94,46	87.071,00	8.224.726,66
	Excavación a mano zanjas	M3	1.343,48	29.402,00	39.500.998,96
III	<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				
	Postes concreto h = 12 m. (inc atraque y cámara)	UND	16,00	1.834.881,45	29.357.783,20
	Postes concreto h = 10 m. (inc atraque y cámara)	UND	12,00	1.390.399,45	16.684.793,40
	CABLE cobre desnudo AWG N° 1/0 200887	ML	740,00	43.623,00	32.281.020,00
	Estructuras	UND	25,00	1.050.800,00	26.265.000,00
	Puesta a tierra pararrayos poste	UND	18,00	593.013,00	10.674.234,00
	Luminaria Codensa horizontal cerrada sodio 400W	UND	20,00	384.092,00	7.681.640,00
	Transformador 112 KVA - estructura	UND	2,00	16.645.793,00	33.291.586,00
	Alambre Cuadruple Antifrauda 2 / 0 BT	UND	1.480,00	864.039,54	1.278.778.519,20
IV	<b>INSTALACIONES TELEFONICAS</b>				
	Postes Concreto	UND	20,00	565.787,00	11.315.340,00
	Cable telefonico aéreo	UND	1.152,00	30.558,04	35.202.862,08
	Tendido cable aéreo	UND	1.152,00	9.334,89	10.753.793,28
	Camara telefonica	UND	8,00	4.484.056,00	35.872.528,00
	Caja de inspección doble	UND	20,00	2.043.930,00	40.878.600,00
	Ducto etb	UND	519,00	245.563,95	129.523.690,05
	Equipo tendido aéreo	DÍA	4,00	538.170,99	2.152.683,96
	Equipo tendido canalizado	DÍA	18,00	663.992,68	11.951.868,24
	Interconexion Strip	UND	2,00	150.320,00	300.640,00
	Strip telefonico	UND	2,00	369.158,98	738.317,96
	Acometida suspendida 3"	UND	152,00	74.853,03	11.377.660,56
	Amarrios	UND	4,00	4.116.067,89	16.472.271,56
V	<b>INSTALACIONES GAS NATURAL</b>				
	Red Domiciliaria - Espina Pescado	UND	14,00	785.702,54	10.999.835,56
	Tendido Red Principal	ML	450,00	41.905,55	18.857.487,50
VI	<b>VÍAS</b>				
	<b>URB PRIMARIO</b>				
	Afirmado malla Vial Local( base y sub base)	M <sup>2</sup>	1.400,00	109.713,00	153.598.200,00
	Excavación a máquina	M3	1.162,00	314.374,06	365.302.657,72
	<b>URB TOT</b>				
	Vía V3 a V4 en asfalto	M <sup>2</sup>	1.400,00	452.731,15	640.893.608
	<b>COSTO TOTAL DEL PROYECTO</b>				\$ 4.273.743.658,51
	AIU (5 %)	5%			\$ 213.687.182,93
	<b>COSTO FINAL DEL PROYECTO</b>				\$ 4.487.430.841,44
	<b>COSTO DE URBANISMO (\$/M<sup>2</sup>) AREA LOTE</b>				\$ 149.581,03

15

Fuente: Revista Construdata 205



**PREDIO TCBG-6-185**

COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO SOBRE ÁREA NETA			
ITEM	DESCRIPCION	%	VR-UNIT (\$/M2)
I	PRELIMINARES	15,48%	\$ 23.155
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS		
	ACUEDUCTO	2,66%	\$ 3.974
	ALCANTARILLADO	7,81%	\$ 11.684
	PLUVIAL	5,47%	\$ 8.176
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	33,58%	\$ 50.226
IV	INSTALACIONES TELEFONICAS	7,17%	\$ 10.729
V	INSTALACIONES GAS NATURAL	0,70%	\$ 1.045
VI			
	Urb. PRIMARIO - Afirmado y Excavación a n	12,14%	\$ 18.162
	VIA V3 a V4 en Asfalto	15,00%	\$ 22.431
	<b>VR-UNIT (\$/M2)</b>	<b>100,00%</b>	<b>\$ 149.581</b>
	<b>VALOR ADOPTADO M2</b>		<b>\$ 150.000</b>

EJERCICIO PARA LOTEO		
$V.T.B. = \%O \left\{ \frac{VTU}{1+g} - CU \right\}$	%O Porcentaje de Ocupación	50%
	VTU Valor Terreno Urbanizado	\$1.103.000
	CU Costos de Urbanismo	\$ 150.000
	g Ganancia por Urbanizar	12%
	<b>V.T.B. Valor de Terreno en Bruto</b>	<b>\$ 417.411</b>
	<b>V.T.B. Valor de Terreno en Bruto Adoptado</b>	<b>\$ 417.410</b>

16

Fuente porcentaje de ocupación: Artículo 106 del Acuerdo 022 del 31 de Octubre de 2000, por el cual se adopta el Plan Básico de ordenamiento territorial del municipio de Silvania – Cundinamarca.

**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**

**Unidad Fisiográfica 1**

**Oferta 1.** Casa lote en zona urbana de Silvania, con un área de 250m<sup>2</sup> y área construida de 200m<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 Silvania de uso residencial con opción para uso comercial, tiene un área de terreno de 108m<sup>2</sup>, la construcción consta de 270m<sup>2</sup>, distribuidos en 2



**PREDIO TCBG-6-185**

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 78m<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 Sylvania, 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 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 207.



**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificada como anexos:

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	5	50	10,00%	2	7,8917%	\$ 77.198,81	\$ 6.092,30	\$ 71.106,51	\$ 71.100
M2	5	100	5,00%	2	5,0937%	\$ 271.780,05	\$ 13.842,64	\$ 257.937,41	\$ 257.900
M3	5	100	5,00%	2	5,0937%	\$ 691.437,11	\$ 35.219,73	\$ 656.217,38	\$ 656.200
M4	5	50	10,00%	2	7,8917%	\$ 209.408,71	\$ 16.525,91	\$ 192.882,80	\$ 192.900
M5	5	50	10,00%	2	7,8917%	\$ 956.810,16	\$ 75.508,59	\$ 881.301,57	\$ 881.300
M6	5	30	16,67%	2	12,0035%	\$ 20.589,80	\$ 2.471,49	\$ 18.118,31	\$ 18.100
M7	5	50	10,00%	2	7,8917%	\$ 4.104.764,45	\$ 323.935,70	\$ 3.780.828,75	\$ 3.780.800

**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.

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos Naturales	4808,96	m2	\$ 270
Plátano (D = 0,20 - 0,40)	6	Un	\$ 17.993
Papayo (D = 0,20 - 0,40)	2	Un	\$ 74.120
Guayabo (D = 0,20 - 0,40)	22	Un	\$ 43.449
Guamo Churimo (D = 0,20 - 0,40)	12	Un	\$ 33.980
Yarumo (D = 0,20 - 0,40)	1	Un	\$ 33.980

Nota: Se utiliza el valor de la especie "Guamo" como nombre común de la especie "Guamo churimo"  
Fuente: Estudio realizado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2023.



**13. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- El área requerida objeto de avalúo presenta una ubicación con frente sobre la vía Bogotá – Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida objeto de avalúo está ubicada en un sector donde hay presencia edificaciones con uso residencial de vivienda multifamiliar.
- El área requerida presenta una topografía definida como ondulada.
- El predio objeto de avalúo no cuenta con servidumbres en el área de terreno requerida.
- El predio objeto de avalúo no cuenta con zonas de protección 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 evaluada 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>	4,900,00	\$ 431.410	\$ 2.113.909.000
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 2.113.909.000</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m <sup>2</sup>	45,94	\$ 71.100	\$ 3.266.334
M2	m <sup>2</sup>	52,74	\$ 257.900	\$ 16.180.646
M3	m <sup>2</sup>	3,36	\$ 656.200	\$ 2.204.832
M4	m <sup>2</sup>	24,00	\$ 192.900	\$ 4.629.600
M5	m <sup>2</sup>	0,94	\$ 881.300	\$ 828.422
M6	m	75,80	\$ 18.100	\$ 1.371.980
M7	un	1,00	\$ 3.780.800	\$ 3.780.800
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 32.262.614</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Pastos Naturales	m <sup>2</sup>	4808,96	\$ 270	\$ 1.298.419
Plátano (D = 0,20 - 0,40)	un	6	\$ 17.993	\$ 107.958
Papayo (D = 0,20 - 0,40)	un	2	\$ 74.120	\$ 148.240
Guayabo (D = 0,20 - 0,40)	un	22	\$ 43.449	\$ 955.878
Guamo Churimo (D = 0,20 - 0,40)	un	12	\$ 33.980	\$ 407.760
Yarumo (D = 0,20 - 0,40)	un	1	\$ 33.980	\$ 33.980
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 2.952.235</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 2.149.123.849</b>

20

**TOTAL AVALÚO: DOS MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.149.123.849,00).**

Bogotá, D.C. 15 de diciembre de 2023

Cordialmente,

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

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

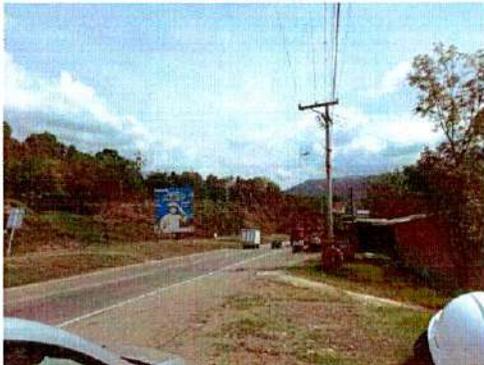
  
**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
 Director del proyecto  
 RAA AVAL-80095537



15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



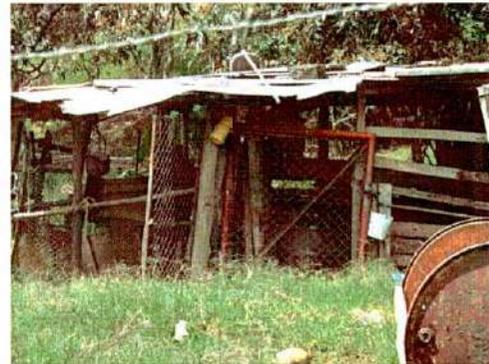
M2



M3



M4





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815

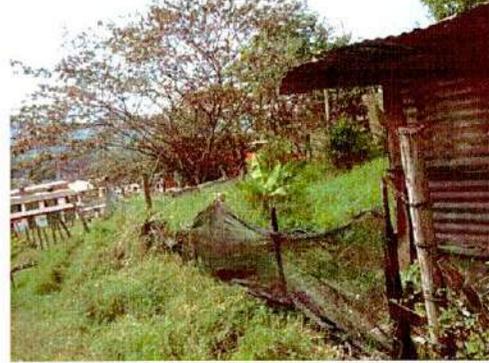


PREDIO TCBG-6-185

M5



M6



M7



CULTIVOS / ESPECIES

PLÁTANO



PAPAYO





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-185

GUAYABO



GUAMO



YARUMO



PASTOS NATURALES





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-185

## 15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

CAMS-OPM-CUS-568-2022

6-185.

### CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

#### CERTIFICA

Que el predio identificado con Número N° 25-743-01-00-0020-0095-000, se encuentra 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):

**ARTICULO 106: SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR SERVICIOS PUBLICOS (M.I.S.1)** Aquellas áreas con un desarrollo incompleto con actividad localizada dentro del perímetro urbano pero necesita mejorar la infraestructura de la red de servicios público como herramienta esencial de actividad residencial.

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

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

**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.

**USO RESTRINGIDO:** institucional grupo 2 y 3, Comercial grupo 1.

**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 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.

**GRUPO 3:** Son aquellos no compatibles con el uso residencial dado su altura, impacto social y ambiental; por lo tanto tiene restricciones como servicios de seguridad.

**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.

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

24

**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](mailto:lonjainmobogota@hotmail.com)**  
**Bogotá D.C. Colombia**



**PLANEACIÓN MUNICIPAL**

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

**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.

**USO PROHIBIDO:** industrial grupos 1,2 ,3 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 botegaje o depósito y el uso industrial en la tipología media y mayor, y demás usos.

**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.

**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

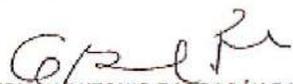
**USO COMERCIAL:** compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas orientadas hacia la compra y venta ó intercambio de mercancías, con fines de lucro económico y hacia actividades complementarias como la transformación de materia prima e insumos y actividades netamente mercantiles.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

**GRUPO 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.

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado, a los doce (12) días del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022).

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

**GESTIÓN DOCUMENTAL**  
Original: Destinataria  
Proyecto: Identifier: Mender M – Apoyo planeación  
Revisión técnica: Christian Ardila – Apoyo Cartografía



**15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU 6-185									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit.	Cantidad por unidad de APJ	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	M1: Enramada con estructura en postes de madera, paredes en teja de zinc, cubierta en teja de zinc, soportada por postes de madera, sobre una zona dura (M2), piso en concreto	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	45,94	\$ 135.201,42	\$ 3.546.513,16	\$ 77.194,81	m2
		Excavación manual	m3	\$ 25.998,00	4,59	\$ 119.330,82			
		Teja Zinc Ondulada 2.134x0,80m1 Cal 35 0,17mm	m2	\$ 13.819,57	100,18	\$ 1.384.444,52			
		Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 38.426,00	33,90	\$ 1.302.644,40			
		Puntilla con cabeza 1-1/2"	lb	\$ 3.200,00	4,00	\$ 12.800,00			
		Límiton 010-012 cm (3m) Eucalipto	un	\$ 17.165,00	12,00	\$ 205.980,00			
		Mano de obra AA	Hc	\$ 25.741,00	15,00	\$ 386.115,00			
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 3.546.513,16</b>			
		<b>Total Construcción</b>		<b>Área</b>	<b>45,94</b>	<b>\$ 77.194,81</b>			
		M2	M2: Zona dura de 0,25m de espesor, con un muro parcialmente construido de dos "ladrillos de bloques" aproximadamente de 3,63 m x 2,64 m.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00			
Excavación manual	m3			\$ 25.998,00	15,89	\$ 407.908,62			
Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3			\$ 585.250,00	9,41	\$ 5.507.202,50			
Relevo material en sitio	m3			\$ 33.930,00	3,14	\$ 105.264,20			
Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electro soldada	m2			\$ 127.601,00	62,74	\$ 8.005.685,74			
Alfado de Pasos 4CM	m2			\$ 31.999,00	62,74	\$ 1.991.089,52			
Muro divisorio bloque estrado No. 5	m2			\$ 38.997,00	9,58	\$ 373.591,26			
Mano de obra	Hc			\$ 25.741,00	20,00	\$ 514.820,00			
<b>Total costo directo</b>						<b>\$ 17.050.225,66</b>			
<b>Total Construcción</b>				<b>Área</b>	<b>62,74</b>	<b>\$ 271.760,05</b>			
M3	M3: Estanque con muro en concreto sobre su contorno de medidas aproximadas 2,80m x 1,20m x 0,50m.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	3,36	\$ 9.889,48	\$ 2.323.228,68	\$ 691.437,11	m2
		Excavación manual	m3	\$ 25.998,00	0,34	\$ 8.833,32			
		Concreto cicopeo	m3	\$ 495.452,00	0,34	\$ 168.453,68			
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electro soldada	m2	\$ 127.601,00	3,36	\$ 428.739,36			
		Muro bloque concreto estructural 9 CM	m2	\$ 134.189,00	4,00	\$ 536.756,00			
		Paquete Impermeabilizable muros 1.4	m2	\$ 44.547,00	14,72	\$ 655.731,84			
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	20,00	\$ 514.820,00			
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 2.323.228,68</b>			
		<b>Total Construcción</b>		<b>Área</b>	<b>3,36</b>	<b>\$ 691.437,11</b>			
		M4	M4: Enramada con estructura en postes de madera sobre tierra, con paredes en tejas de madera y cubierta en tejas de eternit, estas a su vez cubiertas por tejas de zinc, soportadas por postes en madera, con dos puertas en malla estabonada, arcos y perfiles metálicos.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00			
Excavación manual	m3			\$ 25.998,00	2,40	\$ 62.395,20			
Teja Zinc Ondulada 2.134x0,80m1 Cal 35 0,17mm	m2			\$ 13.819,57	26,40	\$ 364.836,65			
Estructura de madera para teja fibrocemento	m			\$ 38.426,00	23,76	\$ 913.001,76			
Teja de fibrocemento No. 4	m2			\$ 41.611,00	26,40	\$ 1.098.530,40			
Límiton 010-012 cm (3m) Eucalipto	un			\$ 17.165,00	4,00	\$ 68.660,00			
Cerramiento en malla estabonada	m2			\$ 136.810,00	11,20	\$ 1.530.032,00			
Tubo cerramiento neop 2pul (6M) Esp. 150 mm	m			\$ 19.339,00	8,00	\$ 154.712,00			
Tabla burra 10 X 2,2 A 2,7 CM X 2,9M Pino Verde	un			\$ 10.875,00	11,00	\$ 119.625,00			
Puntilla con cabeza 1-1/2"	lb			\$ 3.200,00	8,00	\$ 25.600,00			
Mano de obra AA	Hc			\$ 25.741,00	24,00	\$ 617.784,00			
<b>Total costo directo</b>						<b>\$ 5.025.809,01</b>			
<b>Total Construcción</b>				<b>Área</b>	<b>24,00</b>	<b>\$ 209.408,71</b>			
M5	M5: Jaula con estructura de barilla metálica, malla estabonada, cubierta en teja de eternit y piso en tablas de madera, anclada a el terreno.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	0,94	\$ 2.766,42	\$ 899.401,55	\$ 936.810,16	m2
		Excavación manual	m3	\$ 25.998,00	0,09	\$ 2.339,82			
		Teja de fibrocemento No. 4	m2	\$ 41.611,00	1,03	\$ 42.850,33			
		Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 38.426,00	3,88	\$ 149.092,88			
		Tabla burra 10 X 2,2 A 2,7 CM X 2,9M Pino Verde	un	\$ 10.875,00	4,00	\$ 43.500,00			
		Puntilla con cabeza 1-1/2"	lb	\$ 3.200,00	2,00	\$ 6.400,00			
		Cerramiento en malla estabonada	m2	\$ 136.810,00	2,91	\$ 397.535,10			
		Varilla Computada (6M)	un	\$ 24.490,00	2,00	\$ 48.980,00			
		Mano de obra AA	Hc	\$ 25.741,00	8,00	\$ 205.928,00			
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 899.401,55</b>			
<b>Total Construcción</b>		<b>Área</b>	<b>0,94</b>	<b>\$ 936.810,16</b>					
M6	M6: Cerca metálica con postes de madera y tres hiladas de alambre de púas.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	15,16	\$ 44.615,88	\$ 1.590.706,62	\$ 20.585,80	m2
		Excavación manual	m3	\$ 25.998,00	3,03	\$ 78.773,94			
		Cerco 8x8 cm x2,9 m - ordinario	un	\$ 23.572,00	38,00	\$ 895.736,00			
		Alambre de púas (400M) Cal. 16,5	m	\$ 392,00	227,40	\$ 89.140,80			
		Grapas para cerca	kg	\$ 8.900,00	4,56	\$ 40.584,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	16,00	\$ 411.850,00			
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 1.590.706,62</b>			
		<b>Total Construcción</b>		<b>Metro</b>	<b>75,60</b>	<b>\$ 20.585,80</b>			
M7	M7: Valla publicitaria en Banner base en perfiles metálicos y soportado por dos postes en concreto, con altura aproximada de 12m, y diámetro aproximado de 15 cm	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	0,05	\$ 147,15	\$ 4.104.764,45	\$ 4.104.764,45	m2
		Excavación manual	m3	\$ 25.998,00	0,05	\$ 1.299,90			
		Impresión banner 6x4 m	un	\$ 714.000,00	1,00	\$ 714.000,00			
		Tubo rectangular 76 x 38 x 1,7mm x 6m	m	\$ 10.816,57	20,00	\$ 216.331,40			
		Forma de concreto 12 m (510 Kg)	un	\$ 855.775,00	2,00	\$ 1.711.550,00			
		Soldadura electrica de 3/32" e 3 burras	kg	\$ 51.151,00	20,00	\$ 1.023.020,00			
		Mano de obra AA	Hc	\$ 25.741,00	4,00	\$ 102.964,00			
		Mano de obra HH	Hc	\$ 49.030,00	15,00	\$ 735.450,00			
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 4.104.764,45</b>			
		<b>Total Construcción</b>		<b>Unidad</b>	<b>1,00</b>	<b>\$ 4.104.764,45</b>			

Fuente: Construdata 207



15.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,41-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
GUAMO	\$ 4.248	\$ 33.980	\$ 141.584	\$ 370.006
GUAYABO	\$ 10.862	\$ 43.449	\$ 86.899	\$ 108.624
PAPAYO	\$ 18.530	\$ 74.120	\$ 148.239	\$ 185.299
PLATANO	\$ 4.498	\$ 17.993	\$ 35.986	\$ 44.983
YARUMO	\$ 4.248	\$ 33.980	\$ 141.584	\$ 370.006

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 270

Fuente: Estudio realizado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2023



**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.
- 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 el cual se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios y de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el avalúo, el cual para el cuarto trimestre y de acuerdo al Artículo 5 de la presente resolución desde el 1 de octubre hasta el 31 de diciembre se reconocerá el 0%.
- Se hizo entrega de los respectivos contratos de arrendamiento para el cálculo de Lucro Cesante y Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo, sin embargo, dichos contratos no se tuvieron en cuenta debido a que no están vigentes en el presente año en curso.

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

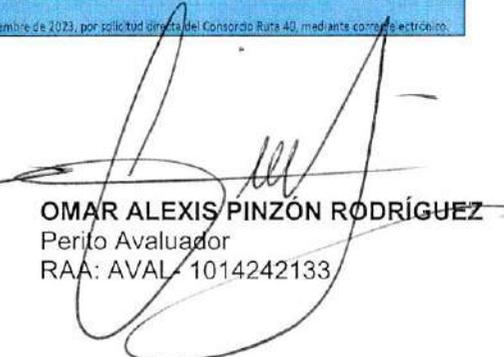
1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 0</b>	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición		
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0.00	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 0</b>	
<b>SON: CERØ PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		

OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 15 de diciembre de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.

Bogotá, D.C., 15 de diciembre de 2023.

Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
 Representante Legal  
 RAA AVAL-17035134

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

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



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS  
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-6-185**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 15 de diciembre 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° 681F2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.  
WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS.  
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-6-185	\$ 2.149.123.849,00

29

**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-6-185

COMITÉ DE AVALÚOS

  
DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

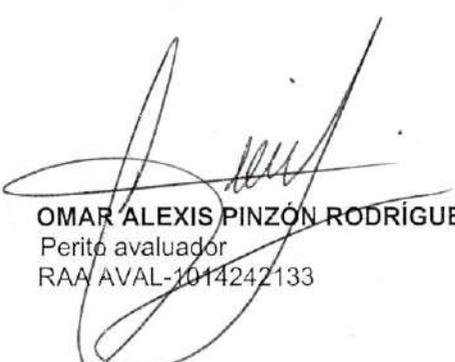
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154

  
WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA

Miembro Comité  
RAA AVAL- 1023963942

  
JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director del comité  
RAA AVAL-80095537

  
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito evaluador  
RAA AVAL-1014242133

30