



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610050691

Bogotá D.C., 02 OCT. 2024

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR
PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS (C.C 416.781)**

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR
BERNARDINO SÁNCHEZ VIRACHARA(C.C 88.020) (Falso Tradente)**

TERESA DE JESÚS VELANDIA DE GONZALEZ (C.C20.079.098) (Falso Tradente)

Predio denominado SIN DIRECCIÓN LA FORTUNA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado LA FORTUNA (Según Escritura Pública)

Vereda SUBIA CENTRAL

Municipio SILVANIA

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA:

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

ASUNTO:

Notificación por AVISO de Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 20241610040111 del 23 de agosto de 2024 Predio TCBG-6-394.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, identificada con NIT. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. 901.009.478-6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, se encuentra ejecutando el proyecto vial "Ampliación Tercer Carril –Doble Calzada Bogotá – Girardot", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia, el cual fue declarado de Utilidad Pública e Interés Social.

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 23 de agosto de 2024 expidió la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 20241610040111 por medio de la cual se dispone la adquisición de una (1) franja de terreno sobre un Predio denominado SIN DIRECCIÓN LA FORTUNA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Predio denominado LA FORTUNA (Según Escritura Pública) Vereda SUBIA CENTRAL Municipio SILVANIA Departamento de Cundinamarca, localizado en la Abcisa inicial: K006+465,09 – Abcisa Final: K006+483,65; localizado al margen derecho, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 157-2689 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cédula Catastral No.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610050691

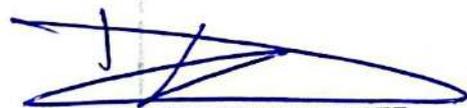
257430000100000002035700000000, cuyos titulares de derecho real de dominio son los señores **PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS** quien en vida se identificó con **C.C N° 416.781**, **BERNARDINO SÁNCHEZ VIRACHARA** quien en vida se identificó con **C.C N° 88.020 (Falso Tradente)** y **TERESA DE JESÚS VELANDIA DE GONZALEZ** quien en vida se identificó con **C.C N° 20.079.098 (Falso Tradente)**.

Que el día doce (31) de agosto de 2024, se envió al predio la citación con radicado No. 20241610040121, para la notificación personal de la Aclaración de la Oferta arriba indicada, de acuerdo a las guías N° 700135788420, 700135788428, 700135788423, no fueron recibidos los sobres con la citación por lo cual se procede a enviar el presente aviso, así mismo la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del cinco(5) de septiembre de 2024 hasta su fecha de desfijación el día once (11) de septiembre de 2024, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a los señores **PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS** quien en vida se identificó con **C.C N° 416.781**, **BERNARDINO SÁNCHEZ VIRACHARA** quien en vida se identificó con **C.C N° 88.020 (Falso Tradente)** y **TERESA DE JESÚS VELANDIA DE GONZALEZ** quien en vida se identificó con **C.C N° 20.079.098 (Falso Tradente)**; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyecto: 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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610040111

Bogotá D.C., **23 AGO. 2024**

Señores:

PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS C.C.416.781 -HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

TERESA DE JESUS VELANDIA DE GONZALEZ

CC. 20.079.098 (Falso Tradente)

BERNARDINO SÁNCHEZ VIRACACHA

CC. 88.020 (Falso Tradente) -HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Predio denominado: SIN DIRECCION LA FORTUNA (según folio de matrícula inmobiliaria), y LA FORTUNA (según títulos), ubicado en la vereda Azafranal del municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-2689 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, y con la referencia catastral No. 257430001000000020357000000000.

Municipio de Fusagasugá

Departamento de Cundinamarca.

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta **ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 202050000031751 del 17 de diciembre de 2020**, y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes abscisas: Abscisa Inicial: K006+465,09 – Abscisa Final: K006+483,65; localizado en el margen Derecho del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado : SIN DIRECCION LA FORTUNA (según folio de matrícula inmobiliaria), y LA FORTUNA (según títulos), ubicado en la vereda Azafranal del municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-2689 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, y con la referencia catastral No. 257430001000000020357000000000 y Ficha Predial No. **TCBG-6-394**.

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610040111

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.

De manera que, el día 9 de febrero de 2021 se notificó mediante aviso a los señores **PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS-HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, TERESA DE JESUS VELANDIA DE GONZALEZ (Falso Tradente) Y BERNARDINO SÁNCHEZ VIRACACHA (Falso Tradente)**, la OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 202050000031751 del 17 de diciembre de 2020, emitida por el Concesionario, registrada en la anotación No.012 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-2689 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; oferta de compra aclarada mediante oficio con radicado No. 2023500000411 del 08 de marzo del 2023, la cual se notifico mediante aviso el 17 de abril de 2023, a los señores **PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS-HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, TERESA DE JESUS VELANDIA DE GONZALEZ (Falso Tradente) Y BERNARDINO SÁNCHEZ VIRACACHA (Falso Tradente)**, registrada en la anotación No.013 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-2689 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

No obstante, de acuerdo al registro civil de defunción con numero de serial 5051831, expedido por la Registraduría Nacional del Estado Civil, el 23 de agosto de 2023, que reposa en el expediente TCBG-6-934, el señor **BERNARDINO SANCHEZ VIRACACHA**, se encuentra fallecido, cambiando la titularidad del inmueble, por lo que se hace necesario actualizar los insumos prediales técnico, jurídico, social y valuatorio, de conformidad con el Apéndice Técnico 7, capítulo IV, numeral 8.3 literal (a).

Así las cosas, mediante el presente, el concesionario se permite realizar la **ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 202050000031751 del 17 de diciembre de 2020**, en los siguientes términos:

La aclaración de la oferta formal de compra va dirigida a los señores **PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS-HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, TERESA DE JESUS VELANDIA DE GONZALEZ (Falso Tradente) Y BERNARDINO SÁNCHEZ VIRACACHA (Falso Tradente)-HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS.**

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-6-394, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado **SIN DIRECCIÓN LA FORTUNA** (según folio de matrícula inmobiliaria), y **LA FORTUNA** (según títulos), ubicado en la vereda Azafranal del municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-2689 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, y con la referencia catastral No.257430001000000020357000000000, Municipio de Silvania, Departamento de Cundinamarca. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **TRESCIENTOS VEINTIDOS COMA DIECIOCHO METROS CUADRADOS (322,18 M²)**, junto con las construcciones, mejoras, cultivos y especies.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610040111

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C, el 12 de ENERO de 2024, por la suma de: TREINTA MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.530,000) Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,032218	\$ 909.969.000	\$ 29.317.382,00
TOTAL TERRENO				\$ 29.317.382,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	11,12	\$ 15.900	\$ 176.808
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 176.808
CULTIVOS / ESPECIES				
Balso blanco (D=0.10-0.20 m)	un	6,00	\$ 5.019	\$ 30.114
Eucalipto (D=0.40-0.60 m)	un	1,00	\$ 167.285	\$ 167.285
Urapán (D=0.20-0.40 m)	un	6,00	\$ 125.237	\$ 751.422
Cobertura pasto natural)	m2	322,18	\$ 270	\$ 86.989
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.035.810
TOTAL AVALUO				\$ 30.530.000

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 valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación del presente alcance de oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3133415685 o al correo electrónico correspondencia@consorcioruta40.com

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la aclaratoria de 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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 2024161004011

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

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existente las siguientes limitaciones, medidas cautelares y/o gravámenes, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-2689 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- (Medida Cautelar), consistente en OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL, constituida mediante OFICIO No. 771 del 09 de FEBRERO de 2021 otorgado por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, debidamente registrado en la anotación No. 12.
- (Medida Cautelar), consistente en ACLARACION A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA 202350000031751, constituida mediante OFICIO No. 431 del 18 de mayo de 2023 otorgado por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, debidamente registrado en la anotación No. 13.

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

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610040111

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-394, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 12 de enero de 2024, 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**

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

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





AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-394

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LA FORTUNA

VEREDA/BARRIO: AZAFRANAL

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., 12 DE ENERO DE 2024



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	5
3. INFORMACIÓN JURÍDICA	5
3.1. PROPIETARIOS	5
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN	5
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA	5
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS	5
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	6
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR	6
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE	6
4.3. TOPOGRAFÍA	6
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	6
4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS	6
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS	7
4.7. SERVICIOS COMUNALES	7
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	7
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	7
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	10
6.1. UBICACIÓN	10
6.2. ÁREA DEL TERRENO	10
6.3. LINDEROS	10
6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	11
6.5. SERVICIOS PÚBLICOS	11
6.6. UNIDADES FISIográfICAS	11



PREDIO TCBG-6-394

6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS	11
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	11
6.9.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES	11
6.10.	CULTIVOS ESPECIES.....	11
7.	MÉTODO DE AVALÚO.....	12
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....	12
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	12
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	13
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA	13
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	13
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO.....	13
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)	13
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	14
10.3.	EJERCICIO RESIDUAL.....	14
10.4.	SERVIDUMBRES	14
10.5.	ZONA DE PROTECCION.....	14
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES	15
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	15
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	15
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	15
13.	CONSIDERACIONES GENERALES	16
14.	RESULTADOS DE AVALÚO.....	17
15.	DOCUMENTOS ANEXOS.....	18



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. **MARCO JURIDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Silvania.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Azafranal.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** La Fortuna.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K006+465,09 D y abscisa final K006+483,65 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Lote.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Silvania-Cundinamarca, el predio se encuentra en suelo rural y el uso por norma es USO DEL SUELO RURAL 13 (R-13).
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-743-00-01-00-00-0002-0357-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 1.660 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2024	\$5.551.571,00

Fuente: Consulta catastral y valor de referencia decreto 2311 del 30 de diciembre de 2023.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 18 de octubre de 2023.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 12 de enero de 2024.



2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio TCBG-6-394.
- Certificado Uso del Suelo expedido por Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Silvania-Cundinamarca el 15 de enero de 2020.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-6-394.
- Consulta catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-2689 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS

Nombre	Identificación	Porcentaje
PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS	C.C N.º 416.781 (Según título)	100 %

Observación (1): Se evidencia que existe una venta de derechos y acciones en la sucesión del señor PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS acto realizado mediante la Escritura Publica No. 104 del 01 de febrero del año 1955 otorgada en la Notaría Fusagasugá hoy Primera, no obstante, al no contar con el documento idóneo que acredite su fallecimiento, esto es el registro civil de defunción, se presume que su capacidad para contratar es plena

5

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública N.º 725 del 3 de junio de 1947, otorgada en la Notaría de Fusagasugá, hoy Primera.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-2689 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-2689 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, que obra en el expediente, se determina que sobre el inmueble objeto del presente estudio, recaen las siguientes medidas cautelares:

- **Anotación 012,** Oferta de Compra en Bien Rural, Oficio N.º 771 del 09 de febrero del año 2021, proferido por la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.
- **Anotación 013,** Oferta de Compra en Bien Rural, Oficio N.º 431 del 18 de mayo del año 2023, proferido por la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

Fuente: Estudio de títulos del predio TCBG-6-394 y Certificado de Tradición, Matricula inmobiliaria No. 157-2689.

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



4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda Azafranal donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra en un sector que delimita de la siguiente manera, al norte con la vereda Subia Central, al occidente con las veredas Argelia y Glasgow del municipio de Viotá Cundinamarca, al oriente con la vereda San Luis Alto y al sur con San Luis Alto y Quebrada Honda ¹.



4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre la vía y agricultura con vivienda campestre.

4.3. TOPOGRAFÍA: La superficie del sector es de topografía Ondulada (8-25%).

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Templado húmedo. La altura promedio es de 1.650 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C. ²

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQFf, y tiene las siguientes características ³:

¹ Página oficial del municipio, <http://www.silvania-cundinamarca.gov.co>

² Alcaldía del municipio.

³ Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cundinamarca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994.



TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN	VALOR POTENCIAL
MQFf	Templado húmedo	Rocas sedimentarias arenosas y limoarcillosas	Typic Hapludands, Lithic Udorthents	Profundo, con buen drenaje y de fertilidad media.	Media	61

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

4.7. SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera municipal del municipio de Silvania.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El sector se ubica al norte del municipio, al norte de la cabecera municipal, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al sector se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan Basico de Ordenamiento Territorial del municipio de Silvania- Cundinamarca, aprobado mediante el Acuerdo No. 022 del 29 de diciembre del 2000 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO” y de acuerdo con el certificado de uso de suelo expedido por la secretaria de planeación municipal de Silvania la franja requerida está clasificada como suelo rural el cual tiene asignado el uso normativo USOS DE SUELO RURAL 13 (R-13).(Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo y observaciones generales ficha predial TCBG 6-394).



USOS DEL SUELO RURAL 13 (R13):

USOS PRINCIPALES:

P: Actividades pecuarias caracterizadas por uso de pastos naturales, pastos mejorados o artificiales de pastoreo, pastos mejorados o artificiales de corte.

A2: Actividades agrícolas que ofrecen protección al suelo contra la erosión y cubierta durante su crecimiento, sus raíces permiten amarrar el suelo, como el tomate de árbol, mora, frutales, caña panelera y pastos de corte.

USOS COMPATIBLES:

PR: Actividades de protección, conservación o producción de bosques con fines de sostenimiento ambiental.

PD: Actividades de plantación y/o exploración de bosques que se hace con fines industriales y económicos.

USOS CONDICIONADOS:

R: Actividades recreativas que involucran la recreación pasiva y la contemplación del paisaje.

S: Actividades que propician la producción, regeneración y expansión de la vida

Pe: Actividades pecunias de galpones, marraneras, estanques, condicionados a permisos de la autoridad ambiental.

Ve: Establecimiento de vivienda campestre, siempre y cuando se mantenga el carácter rural del predio, sujeta a permisos por parte de la administración municipal, y controlando los índices máximos de ocupación de la construcción.

USOS PROHIBIDOS:

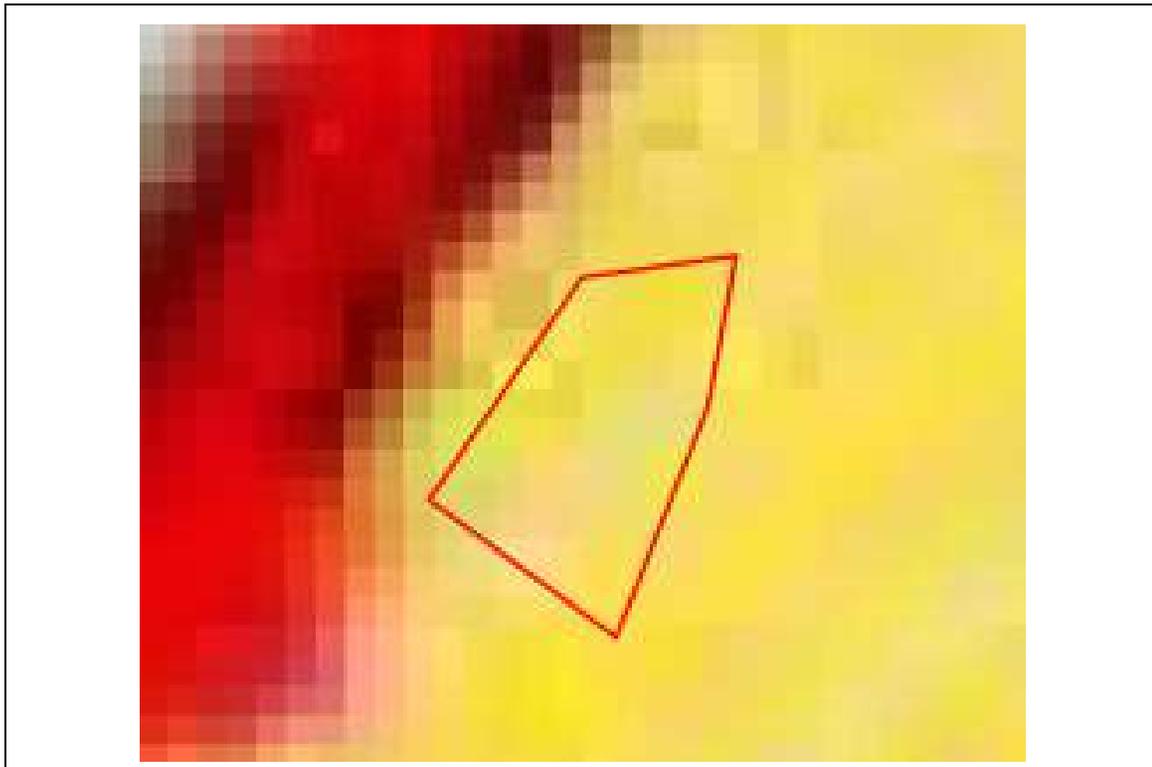
M: Actividades minera (por sus condiciones geológicas) que permiten las labores extractivas, sujetas a permiso de la autoridad ambiental.

7J: Actividades industriales rurales de pequeña y mediana escala

Fuente: anexo 15.2 – Certificación uso del suelo



PREDIO TCBG-6-394



P,A2	PD,PR	R,S,Pe,Vc	M,Zi	13	3720,8591
		R,S,Pe,Vc,M	Zi	14	6,1968
PD,F	A1,PR	R,S,Pe	M,Zi	15	8,1224
	A2,PR	R,S	M,Pe,Zi	16	358,2899
	A3,PR	R,S	M,Pe,Zi	18	1732,7447
	PR	R,S	A,M,Pe,Zi	19	124,7586
PD,S	PR,P	R,S	A,M,Pe,Zi	20	28,0745
	PR,P,A3	R	M,Pe,Zi	21	1342,0765
		R,S,Pa	M,Zi	22	15,3233

Fuente: Zonificación de uso de suelo Rural – Municipio de SILVANIA.



6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN:

Se trata de un predio ubicado a 3,7 km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Sylvania-Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 12 de enero de 2024.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	12.552,32 m ²
ÁREA REQUERIDA:	322,18 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	12.552,32 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	322,18 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-6-394

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	11,12 m	HILDA MARIA MARENTES DE CORDOBA - CARRETERA COMUNAL AL MEDIO (MJ 1-2)
ORIENTE	28,78 m	PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS (MJ 2-4)
SUR	16,55 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI (MJ 4-5)
OCCIDENTE	19,27 m	VIA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 5-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-394



PREDIO TCBG-6-394

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por una vía secundaria en regular estad, la cual se conecta con vía Nacional Girardot – Bogotá esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en cada sentido.
- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo no cuenta con acometida de servicios públicos. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG 6-394).
- 6.6. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área 322,18 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con topografía ondulada, su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a Uso del Suelo 13 (R-13).
- 6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta la siguiente construcción principal.
- 6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta la siguiente construcción principal.
- 6.9. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

11

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Cerca en postes de madera separados cada 2,30 m con 3 hilos de alambre de púas.	11,12	m	15	Bueno	30

- 6.10. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de la visita, presenta cultivos y/o especies objeto de avalúo:

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Balso blanco (D=0.10-0.20 m)	6	Un
Eucalipto (D=0.40-0.60 m)	1	Un
Urapán (D=0.20-0.40 m)	6	Un
Cobertura pasto natural)	322,18	m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-6-394.



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 1468, 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 hectárea de terreno bajo el régimen normativo USO SUELO RURAL (R-13) se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO AGROPECUARIO								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3023193197	Jhon	Silvania	Azafranal alto	Finca	\$ 290.000.000	0,3	80,00
2	https://www.facebook.com/marketplace/item/1006171160306151/	William Daniel López	Silvania	Yayatá	Finca	\$ 250.000.000	0,2057	100,00
3	3113204424	Israel Galindo	Silvania	Subía	Finca	\$ 180.000.000	0,147	65,00
4	3195280341	Eugenio Suarez Inmobiliaria	Silvania	Noruega Alta	Lote 10	\$ 150.000.000	0,1455	0,00



PREDIO TCBG-6-394

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidades fisiográficas 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de Hectárea 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:

ESTUDIO DE MERCADO AGROPECUARIO												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3023193197	Jhon	Silvania	Azafranal alto	Finca	\$ 290.000.000	\$ 284.200.000	0,3	\$ 779.333.333	80,00	\$ 630.000	\$ 50.400.000
2	https://www.facebook.com/marketplace/item/1006171160306151/	William Daniel López	Silvania	Yayatá	Finca	\$ 250.000.000	\$ 240.000.000	0,2057	\$ 826.446.281	100,00	\$ 700.000	\$ 70.000.000
3	3113204424	Israel Galindo	Silvania	Subía	Finca	\$ 180.000.000	\$ 172.800.000	0,147	\$ 857.142.857	65,00	\$ 720.000	\$ 46.800.000
4	3195280341	Eugenio Suarez Inmobiliaria	Silvania	Noruega Alta	Lote 10	\$ 150.000.000	\$ 135.000.000	0,1455	\$ 927.835.052	0,00		\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 847.689.380,75						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						\$ 62.280.321,31	LÍMITE SUPERIOR	\$ 909.969.702,07				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,35%	LÍMITE INFERIOR	\$ 785.409.059,44				

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad Fisiográfica 1

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Azafranal alto	Finca	\$ 779.333.333
2	Yayatá	Finca	\$ 826.446.281
3	Subía	Finca	\$ 857.142.857
4	Noruega Alta	Lote 10	\$ 927.835.052
PROMEDIO			\$ 847.689.381
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			62.280.321
COEF DE VARIACIÓN			7,35%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 909.969.702
LÍMITE INFERIOR			\$ 785.409.059



PREDIO TCBG-6-394

De acuerdo al estudio de mercado realizado, se adopta el límite superior encontrado en la zona teniendo en cuenta la accesibilidad al predio objeto de avalúo, ya que este tiene frente sobre vía panamericana. Por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	M2	\$90.996
	Hectarea	HA	\$909.969.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1 y 2

Oferta 1: Finca ubicada en Silvania en la Azafranal Alto con topografía ligeramente ondulada, con un área de 3000 m² cuenta con árboles frutales, una construcción de 80 m².

Oferta 2: Casa lote ubicada en la vereda Yayata Pomarrosa de Silvania, aproximadamente a 5 min del perímetro urbano, con un área total de terreno de 2.057 m² y un área construida de 100 m².

Oferta 3: Finca ubicada en Silvania con topografía ondulada, con un área de terreno de 1.470 m² y una casa de trabajadores de 65 m².

Oferta 4: Lote de terreno sobre la vía veredal que comunica con la vía Panamericana, topografía plana a ligeramente plana, con un área de terreno de 1.455 m².

14

10.3. EJERCICIO RESIDUAL

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

10.4. SERVIDUMBRES

La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

10.5. ZONA DE PROTECCION

La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.



11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

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 209.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	15	30	50,00%	2	39,10%	\$ 26.178,74	\$ 10.234,76	\$ 15.943,98	\$ 15.900

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir se encontraron los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo.

15

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Balso blanco (D=0.10-0.20 m)	6	Un	\$5.019
Eucalipto (D=0.40-0.60 m)	1	Un	\$167.285
Urapán (D=0.20-0.40 m)	6	Un	\$125.237
Cobertura pasto natural)	322,18	m ²	\$270

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



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre la vía secundaria en regular estado, la cual se conecta con la vía Nacional Bogotá - Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida esta ubicado en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta una topografía definida como mixta(plana-ondulada)
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área requerida.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 de 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.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

16



14. RESULTADOS DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,032218	\$ 909.969.000	\$ 29.317.382,00
TOTAL TERRENO				\$ 29.317.382,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	11,12	\$ 15.900	\$ 176.808
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 176.808
CULTIVOS / ESPECIES				
Balso blanco (D=0.10-0.20 m)	un	6,00	\$ 5.019	\$ 30.114
Eucalipto (D=0.40-0.60 m)	un	1,00	\$ 167.285	\$ 167.285
Urapán (D=0.20-0.40 m)	un	6,00	\$ 125.237	\$ 751.422
Cobertura pasto natural)	m2	322,18	\$ 270	\$ 86.989
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.035.810
TOTAL AVALUO				\$ 30.530.000

TOTAL AVALÚO: TREINTA MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.530.000,00).

Bogotá, D.C., 12 de enero de 2024.

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537



15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRAFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M1



18

CULTIVOS / ESPECIES

PASTOS NATURALES



**BALSO BLANCO-URAPAN-
EUCALIPTO**





15.2 CERTIFICADO USO DE SUELO

	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SILVANIA "TODOS CONSTRUIMOS EL CAMBIO"	Código: CAMS-OPM-001
		Versión: FR-007
		Página: 1 de 2

CAMS-OPM-CUS-0001

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

C E R T I F I C A:

Que los predios identificados con Números Catastrales **25-743-00-01-0002-0749-000, 25-743-00-01-0002-0358-000, 25-743-00-01-0002-0443-000, 25-743-00-01-0002-0716-000, 25-743-00-01-0002-0357-000, 25-743-00-01-0002-0455-000, 25-743-00-01-0002-0470-000, 25-743-00-01-0002-0275-000, 25-743-00-01-0002-0375-000, 25-743-00-01-0002-1049-000**, se encuentran dentro de la zona rural del MUNICIPIO DE SILVANIA, cuenta con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

USO DEL SUELO No.13:

ARTICULO 48:

USOS PRINCIPALES:

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

USOS COMPATIBLES:

- PR:** Actividades de protección, conservación o producción de bosques con fines de sostenimiento ambiental.
- PD:** Actividades de plantación y/o exploración de bosques que se hace con fines industriales y económicos.

USOS CONDICIONADOS:

- R:** Actividades recreativas que involucran la recreación pasiva y la contemplación del paisaje.
- S:** Actividades que propician la producción, regeneración y expansión de la vida
- Pe:** Actividades pecuarias de galpones, marraneras, estanques, condicionados a permisos de la autoridad ambiental.
- Vc:** Establecimiento de vivienda campestre, siempre y cuando se mantenga el carácter rural del predio, sujeta a permisos por parte de la administración municipal, y controlando los índices máximos de ocupación de la construcción.

USOS PROHIBIDOS:

- M:** Actividades minera (por sus condiciones geológicas) que permiten las labores extractivas, sujetas a permiso de la autoridad ambiental.
- Zi:** Actividades industriales rurales de pequeña y mediana escala.

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los Quince (15) días del mes de Enero del año dos mil veinte (2020).

GERMAN ANTONIO BARRAGAN PARDO
Jefe de Planeación Municipal



15.4 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA										
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU										
TCBG-6-394										
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem	
M1	M1: Cerca en postes de madera separados cada 2,30 m con 3 hilos de alambre de púas.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	3,34	\$ 9.829,62	\$ 291.107,64	\$ 26.178,74	m	
		Excavación manual	m3	\$ 25.998,00	0,05	\$ 1.299,90				
		Cerco 8X8 CM X 2,9 M - Ordinario	un	\$ 23.572,00	5,00	\$ 117.860,00				
		Alambre de púas	m	\$ 492,00	33,36	\$ 16.413,12				
		Grapa Para Cerca Alambre De Púas 1" X 9 1kg C.a. Meja	Kg	\$ 17.000,00	1,00	\$ 17.000,00				
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	5,00	\$ 128.705,00				
		Total costo directo				\$ 291.107,64				
		Total Construcción			Metros	11,12				\$ 26.178,74

[rticulo.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja](https://www.mercadolibre.com.co/MCO-1662101726-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja) - JM#redirectedFromSimilar=https%3A%2F%2Farticulo.mercadolibre.com.co%2F/MCO-599626631-grapa-para-cerca-alambre-de-puas-1-x-9-1kg-ca-meja

Nota 1: El valor de Replanteo se toma de la construdata 207

Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 209, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Fuente: Construdata 209.

15.5 PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES.

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
BALSO BLANCO	\$ 5.019	\$ 40.149	\$ 167.285	\$ 437.173
EUCALIPTOS	\$ 5.019	\$ 40.149	\$ 167.285	\$ 437.173
URAPÁN	\$ 31.309	\$ 125.237	\$ 250.473	\$ 313.092

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 270

20

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



15.7 ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

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

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

INDEMNIZACIONES		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
5. Impuesto Predial	\$0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0,00	
LUCRO CESANTE		\$0,00
3. INDEMNIZACION		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$0	
CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 12 de enero de 2024, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico		

Bogotá, D.C., 12 de enero de 2024.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-6-394**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 12 de enero de 2024, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.
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	Total avalúo
1	TCBG-6-394	\$30.530.000,00

22

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodriguez, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de Sylvania Sector rural, 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 esta 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-6-394

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

23

 Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código:	GOSP-F-046	
	PROCESOS	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Versión:	004
	FORMATO	LISTA DE CHEQUEO EXPEDIENTES PEDIALES		Fecha:	6/02/2020

PROYECTO: AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

No. DE FICHA PREDIAL TCBG- **6-394.**

PROPIETARIO:

No.	INSUMO	DOCUMENTO	ANEXA		Número de Folio
			SI	NO	
1	FICHA Y PLANO PREDIAL	Inventario predial			
2		Registro fotográfico del predio			
3		Registro 1 y 2, o en su defecto Resolución IGAC, o Certificado IGAC			
4		Certificado de Uso (Según artículo 30 de la Ley 388)			
5		Certificado de cabida y linderos (Cuando aplique)			
6		Certificado de No desarrollabilidad (Cuando aplique)			
7		Certificado de Ronda Hídrica (Cuando aplique)			
8		Informe técnico (Aplica cuando existe diferencia de áreas IGAC vs Registral, presencia de servidumbres, aclaraciones especiales)- Cuando aplique.			
9		Ficha y plano predial			
10	ESTUDIO DE TITULOS	Folio de matrícula Inmobiliaria			
11		Folio de matrícula Inmobiliaria de mayor extensión (Cuando aplique)			
12		Copia de documento de identificación personas naturales (Cuando aplique)			
13		Cámara de comercio personas jurídicas (Cuando aplique)			
14		Títulos como mínimo 20 años o mayor, y en general todos los documentos necesarios para el estudio de títulos			
15		Estudio de títulos			
16	AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO	Informe técnico de Avalúo			
17		Memoria de calculo: Soporte del valor asignado por M2 de terreno , con su debido procesamiento estadístico.			
18		Memoria de calculo: Soporte del valor asignado por M2 de construcción , con su debido procesamiento estadístico, incluyendo la reposición a nuevo y la depreciación.			
19		Memoria de calculo: Soporte del valor asignado por M2 o Hectárea para cultivos .			
20		Memoria de calculo: Soporte para la determinación de valores por lucro cesante y/o daño emergente. (cuando Aplique)			
21		Memoria de calculo: Soporte para la determinación de valores con Servidumbres. (cuando Aplique)			
22		Constancia bajo la gravedad de juramento cuando se utiliza método de encuesta y datos de cada uno de los encuestados.			
23		Documentos soportes de planes parciales, urbanismos, permisos especiales, daño emergente y lucro cesante (Cuando Aplique)			
24	Acta de comité de avalúos				
25	FICHA SOCIAL	Formato GOSP-F-012 Caracterización general del inmueble			
26		Formato GOSP-F-013 Caracterización de unidades sociales residentes			
27		Formato GOSP-F-014 Caracterización de unidades sociales productivas			
28		Formato GOSP-F-015 Registro fotográfico			
29		Formato GOSP-F-016 Diagnostico socio económico			
30		Soportes documentales (Los enunciados en la Resolución 545 de 2008 de acuerdo a cada caso concreto).			
31	ENAJENACIÓN VOLUNTARIA	Oferta formal de compra			
32		Oficio de requerimiento para notificación personal de oferta de compra (Citación o aviso)			
33		Constancia de notificación (personal o por edicto)			
34		Oficio de inscripción de oferta de compra			
35		Petición, Quejas o Reclamación (es) (Cuando aplique)			
36		Respuesta (s) a reclamación (es) (Cuando aplique)			
37		Informe técnico y/o jurídico (Cuando aplique)			
38		Alcance oferta formal de compra (Cuando aplique)			
39		Oficio de requerimiento para notificación de alcance a oferta de compra (Cuando aplique)			
40		Constancia de notificación (personal o por edicto) (Cuando aplique)			
41		Promesa de compraventa (Cuando aplique)			
42		Acta de entrega y recibo de predio			
43		Soporte primer pago expedido por fiducia			
44		Escritura Pública de compraventa			
45		Oficio de cancelación de oferta (Cuando aplique)			
46		Folio de matrícula inmobiliaria con escritura pública debidamente inscrita			
47		Soporte segundo y último pago expedido por fiducia			
48		Soporte de único pago expedido por fiducia			
49		Solicitud de desenglobe ratificada- (Cuando aplique)			
50	Desenglobe del predio - (Cuando aplique)				

 Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código:	GOSP-F-046	
	PROCESOS	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Versión:	004
	FORMATO	LISTA DE CHEQUEO EXPEDIENTES PEDIALES		Fecha:	6/02/2020
PROYECTO: AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT					
No. DE FICHA PREDIAL TCBG-					
PROPIETARIO:					
No.	INSUMO	DOCUMENTO	ANEXA		Número de Folio
			SI	NO	
51	EXPROPIACIÓN JUDICIAL Y/O ADMINISTRATIVA	Folio de matrícula inmobiliaria con inscripción de oferta			
52		Informe jurídico y/o técnico con motivos de expropiación			
53		Oficio de validación por parte de la interventoría			
54		Resolución de expropiación judicial y/o administrativa			
55		Oficio de citación a notificación personal de resolución de expropiación			
56		Constancia de notificación (personal o por aviso)			
57		Interposición de recurso (Cuando aplique)			
58		Resolución que resuelve recurso (Cuando aplique)			
59		Oficio de citación a notificación personal de resolución que resuelve recurso (opcional)			
60		Constancia de notificación (personal o por aviso) (Cuando aplique)			
61		Constancia de ejecutoria de la Resolución de expropiación.			
62		Oficio remitivo para demanda (Cuando aplique)			
63		Demanda de expropiación (Cuando aplique)			
64		Auto admisorio de la demanda (cuando aplique)			
65		Constancia de inscripción de la demanda en folio de matrícula (Cuando aplique)			
66		Acta de diligencia de entrega anticipada (Cuando aplique)			
67		Constancia de notificación judicial y/o emplazamiento judicial (cuando aplique)			
68		Contestación de la demanda y anexos (cuando aplique)			
69		Sentencia que decreta la expropiación (Cuando aplique)			
70		Constancia de inscripción de la sentencia que decretó la expropiación (Cuando aplique)			
71		Autos y recursos que se presenten durante el proceso (Cuando aplique)			
72		Constancia de pago de la compensación económica decretada judicialmente.			

Firma Representante legal Concesionario

Firma Representante Legal Interventoría



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

CÓDIGO

C40-00001-A0

CONCEPTO TÉCNICO PREDIAL

FECHA:

24/05/2018

Página 1 de

1

INFORME CAMBIO DE FICHA PREDIAL

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

ID INTERNO DEL PREDIO	TCBG-6-394
NOMBRE PREDIO	LA FORTUNA
PROPIETARIO (S)	PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS
CEDULA CATASTRAL	257430001000000020357000000000
MATRICULA INMOBILIARIA	157-2689
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
MUNICIPIO	SILVANIA
VEREDA	AZAFRANAL

Trazabilidad:

Fecha de elaboración de FICHA PREDIAL (Anterior)

04-abr.-22

Fecha de aprobación de FICHA PREDIAL (Anterior)

16-jun.-22

Predio Ofertado:

 SI

Oficio No.

20205000031751

Fecha del oficio:

17-dic.-20

Razones del Cambio en los Insumos:

De conformidad con el Apéndice Técnico 7, Capítulo IV, numeral 8.3, literal (ii), consecutivo (4), a continuación se consignan las razones que dan lugar al cambio en los insumos prediales aprobados en la fecha arriba relacionada.

• Corrección del nombre del propietario

¿Motivo?

Actualización estudio de Títulos - Fallecimiento del propietario

NOTA: En las razones que dan lugar al cambio de los insumos prediales aprobados se encuentran contenidos los ajustes que correspondan o que apliquen de conformidad con el Apéndice Técnico 7, Capítulo IV, numeral 8.3, literal (a): "Será obligación del Concesionario elaborar las Fichas Prediales, verificando que la información contenida en éstas corresponda con la **realidad actualizada de cada inmueble**, para lo cual deberá adelantar la revisión, actualización y validación de la información técnica, física, socio-económica y jurídica de todas y cada una de las fichas prediales de los Predios requeridos para la ejecución del proyecto (...)"

El presente documento ha sido elaborado a solicitud de la entidad contratante, en fecha 2023-09-29

Elaboró:

Ing. JUAN PABLO CASALLAS ROJAS

M.P: 25222-294345 CND



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT



UNIDAD FUNCIONAL:	6
PREDIO No. :	TCBG-6-394
NOMBRE PROPIETARIO:	PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS Y OTROS
DIRECCION PREDIO:	LA FORTUNA

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
	N/A		

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
1	M1: Cerca en postes de madera separados cada 2,30 m con 3 hilos de alambre de púas.	11,12	m

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	Balso blanco (D=0.10-0.20 m)	6,00	Un
2	Eucalipto (D=0.40-0.60 m)	1,00	Un
3	Urapán (D=0.20-0.40 m)	6,00	Un
4	Cobertura pasto natural	322,18	m2

JUAN PABLO CASALLAS ROJAS
MP: 25222-294345 CND
REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		CÓDIGO	
			C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL		FECHA: 2018-01-07	Página 1 de 2

Fecha	29/09/2023
Predio	TCBG-6-394



INICIO AREA REQUERIDA



FINAL AREA REQUERIDA



VISTA GENERAL AREA REQUERIDA



M1 - CERCA

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

Fecha	29/09/2023
Pedio	TCBG-6-394

	
BALSO BLANCO	EUCALIPTO

	
URAPAN	COBERTURA PASTO NATURAL

REGISTRO 1

Código	tipo registro	numero orden	total registros	nombre	tipo documento	numero documento	dirección	destino economico	area terreno	area construida	avaluo	vigencia
2574300010000000203570000000000	1	1	1	AGUILAR JARAMILLO CLEMA-CLEOPATRA	C	20608251	LA FORTUNA	D	1660	0	5006830	1012021

REGISTRO 2

Código	tipo registro	numero orden	total registro	matricula inmobiliaria	zona fisica 1	zona economica 1	area terreno 1	zona fisica 2	zona economica 2	area terreno 2	vigencia
2574300010000000203570000000000	2	1	1	157-2689	23	12	1.660	0	0	0	1012021

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, párrafo 3.

Fecha: miércoles 01 noviembre 2023 ✓

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

Información Física

Departamento: 25 - Cundinamarca
Municipio: 743 - Silvania
Número predial: 257430001000000020357000000000 ✓
Número predial anterior: 25743000100020357000
Código homologado BCT0001EXEE
Dirección: LA FORTUNA ✓
Matrícula inmobiliaria: 157 - 2689 ✓
Área terreno: 1660 M2
Área construida: 0.00 M2

Información Económica

Avalúo: \$ 5.312.000,00 M/cte

Información Jurídica

Nombre de los propietarios	Tipo de documento	Número de documento
CLEMA CLEOPATRA AGUILAR JARAMILLO	Cédula de ciudadanía	000020608251

El presente certificado se expide para el interesado



OSCAR ZARAMA

SUBGERENTE CONSERVACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y FORMACIÓN.

Nota:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena. Parágrafo: La inscripción en el catastro no constituye el título de dominio, ni 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: Laura Martinez

Autenticación:

Para verificar la autenticidad de este certificado puede revisar en la página web acc.gov.co/#/autenticidad e ingresar este serial: 8518aeef-3ab2-49cd-aebe-e75e3e001b6a

DOCUMENTO GRATUITO



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
ALCALDÍA MUNICIPAL DE SILVANIA

"*TODOS CONSTRUIMOS EL CAMBIO*"

Código:
CAMS-OPM-001

Versión: FR-007

Página: 1 de 2

CAMS-OPM-CUS-0001

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

C E R T I F I C A:

Que los predios identificados con Números Catastrales **25-743-00-01-0002-0749-000**, **25-743-00-01-0002-0358-000**, **25-743-00-01-0002-0443-000**, **25-743-00-01-0002-0716-000**, **25-743-00-01-0002-0357-000**, **25-743-00-01-0002-0455-000**, **25-743-00-01-0002-0470-000**, **25-743-00-01-0002-0275-000**, **25-743-00-01-0002-0375-000**, **25-743-00-01-0002-1049-000**, se encuentran dentro de la zona rural del MUNICIPIO DE SILVANIA, cuenta con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

USO DEL SUELO No.13:

ARTICULO 48:

USOS PRINCIPALES:

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

USOS COMPATIBLES:

- PR:** Actividades de protección, conservación o producción de bosques con fines de sostenimiento ambiental.
- PD:** Actividades de plantación y/o exploración de bosques que se hace con fines industriales y económicos.

USOS CONDICIONADOS:

- R:** Actividades recreativas que involucran la recreación pasiva y la contemplación del paisaje.
- S:** Actividades que propician la producción, regeneración y expansión de la vida
- Pe:** Actividades pecuarias de galpones, marraneras, estanques, condicionados a permisos de la autoridad ambiental.
- Vc:** Establecimiento de vivienda campestre, siempre y cuando se mantenga el carácter rural del predio, sujeta a permisos por parte de la administración municipal, y controlando los índices máximos de ocupación de la construcción.

USOS PROHIBIDOS:

- M:** Actividades minera (por sus condiciones geológicas) que permiten las labores extractivas, sujetas a permiso de la autoridad ambiental.
- Zi:** Actividades industriales rurales de pequeña y mediana escala.

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los Quince (15) días del mes de Enero del año dos mil veinte (2020).

GERMAN ANTONIO BARRAGAN PARDO
Jefe de Planeación Municipal



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
FORMATO: FICHA PREDIAL

CÓDIGO: GCS-P-F-185
VERSIÓN: 001
FECHA: 18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL

6

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.

TCBG-6-394

SECTOR O TRAMO

PUENTE RÍO BLANCO - GRANADA

ABSC. INICIAL

K006+465.09

MARGEN

18,56

ABSC. FINAL

K006+483,65

LONGITUD EFECTIVA

18,56

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS Y OTROS

CEDULA

416.781

MATRICULA INMOBILIARIA

157-2689

DIRECCION / EMAIL

3172347474/3182097358

DIRECCION DEL PREDIO

LA FORTUNA

DIRECCION DEL PREDIO

LA FORTUNA

CEDULA CATASTRAL

257430001000000020357000000000

VEREDA/BARRIO:

AZAFRANAL

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

SILVANIA

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

LOTE

NORTE

11,12

HILDA MARIA MARENTES DE CORDOBA - CARRETERA COMUNAL AL MEDIO (M1 1-2)

DPTO:

CUNDINAMARCA

TOPOGRAFIA

8-25% Ondulada

SUR

16,55

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI (M1 4-5)

Predio requerido para:

TERCER CARRIL

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

8-25% Ondulada

ORIENTE

28,78

PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS (M1 2-4)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

TOTAL AREA CONSTRUIDA

CANTIDAD

UNID

DESCRIPCION

CANT

DENS

UN

Balso blanco (D=0.10-0.20 m)

6,00

Un

Eucalipto (D=0.40-0.60 m)

1,00

Un

Urapán (D=0.20-0.40 m)

6,00

Un

Cobertura pasto natural

322,18

m²

ITEM

1

M1: Cerca en postes de madera separados cada 2,30 m con 3 hilos de alambre de púas.

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

TOTAL AREA CONSTRUIDA

CANTIDAD

UNID

11,12

11,12

m

S/NO

No

No

No

No

No

No

No

No

N/A

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

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

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

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

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

FECHA DE ELABORACIÓN:

29/09/2023

Elaboró: Ing. JUAN PABLO CASALLAS ROJAS

M.P.: 25222-294345 CND

Revisó y Aprobó:

Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES

M.P.: 25222-327763 CND

AREA TOTAL TERRENO

12552,32 m²

AREA REQUERIDA

322,18 m²

AREA REMANENTE

0,00 m²

AREA SOBREPANTE

12230,14 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

322,18 m²

OBSERVACIONES:

- El área total del predio se toma de la escritura pública No. 725 del 3 de junio de 1947 de la notaría 1 de Fusagasugá, correspondiente a la compraventa de 1 fanegada con 9613 varas cuadradas, que equivalen a 12552,32 m² de acuerdo con la conversión de superficie del sistema métrico decimal, teniendo en cuenta que del predio se segrega un área de 1600 m² según anotación N° 11 del FMI 157-2689, área que se adjudica por sentencia del 23 de agosto de 1992 del Juzgado Civil del Circuito de Fusagasugá a la señora Cleopatra Aguilar de Jaramillo, sin embargo, no se declara área restante del predio, por tanto, para la elaboración de los insumos se adopta el área protocolizada en la escritura pública en mención.
- De acuerdo con el FMI 157-2689, existe una falsa tradición posterior a la escritura pública No. 725 del 3 de junio de 1947 de la notaría 1 de Fusagasugá, por la cual el señor Protacio Escobar Villalobos adquiere el inmueble. De igual manera se observa inscripción de falsos tradentes, que ostentan un título no trasladado de dominio, los señores: TERESA DE JESUS VELANDIA DE GONZALEZ y ENRIQUE DIAZ PRIETO.
- La dirección se toma del certificado catastral y la vereda de la cartografía anexa al Acuerdo No. 22 del 31 de octubre de 2000 (PROT del Municipio de Silvania).
- El total de área requerida corresponde a cobertura pasto natural.
- El primer número de contacto pertenece a la señora Hilda María Marentes de Córdoba y el segundo número de contacto al señor Luis Andrés Córdoba Marentes (hijo), quienes atienden la visita al predio, no obstante, el señor Protacio Escobar Villalobos es el titular inscrito en el FMI 157-2689.

INTERVENTORIA

29 NOV 2023

SEG INCDPLAN



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

CÓDIGO GCSF-F-185

VERSIÓN 001

FECHA 18/02/2015

PROCESO

FORMATO FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CAIZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL

6

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.

TCBG-6-394

SECTOR O TRAMO

PUENTE RÍO BLANCO - GRANADA

ABSC. INICIAL
ABSC. FINAL

K006+465.09
K006+483.65

MARGEN
LONGITUD EFECTIVA

Derecha
18,56

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO
PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS Y OTROS

CEDULA
DIRECCION / EMAIL
DIRECCION DEL PREDIO

416.781
317234747/3182097358
LA FORTUNA

MATRICULA INMOBILIARIA
157-2689
CEDULA CATASTRAL
257430001000000020357000000000

VEREDA/BARRIO: AZAFRANAL

MUNICIPIO: SILVANIA

DPTO: CLUNDINAMARCA

Clasificación del suelo: RURAL

Actividad económica del predio: LOTE

Predio requerido para: TERCER CARRIL TOPOGRAFIA

8-25% Ondulada

LINDEROS

NORTE

SUR

ORIENTE

OCCIDENTE

LONGITUD

11,12

16,55

28,78

19,27

COLINDANTES

HILDA MARIA MARENTES DE CORDOBA - CARRETERA COMUNAL AL MEDIO (MI 1-2)

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI (MI 4-5)

PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS (MI 2-4)

VIA BOGOTÁ-GIRARDOT (MI 5-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION CANT DENS UN

N/A

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

TOTAL AREA CONSTRUIDA

CANTIDAD

UNID

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

CANTIDAD

UNID

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?
Aplica informe de análisis de Área Remanente?
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

SI/NO

No

No

No

No

N/A

FECHA DE ELABORACIÓN:

29/09/2023

Elaboró: Ing. JUAN PABLO CASALLAS ROJAS

M.P. 25222-294945 CND

Revisó y Aprobó:

Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL

M.P. 25222-327763 CND

AREA TOTAL TERRENO

12552,32 m²

AREA REQUERIDA

322,18 m²

AREA REMANENTE

0,00 m²

AREA SOBRENANTE

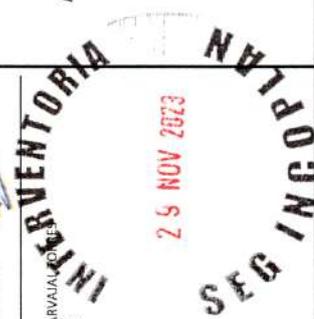
12230,14 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

322,18 m²

OBSERVACIONES:

6. El registro fotográfico levantado con fecha del 04 de abril del 2020 se mantiene toda vez que no ha habido cambios físicos o inclusiones de nuevas mejoras o construcciones sobre el área requerida.
7. La presente ficha predial se actualiza en función de la información del estudio de títulos, documento que se actualiza toda vez que el propietario es fallecido (se adjunta certificado de defunción en el insumo jurídico).





PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-6-394

ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE ÁREAS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS

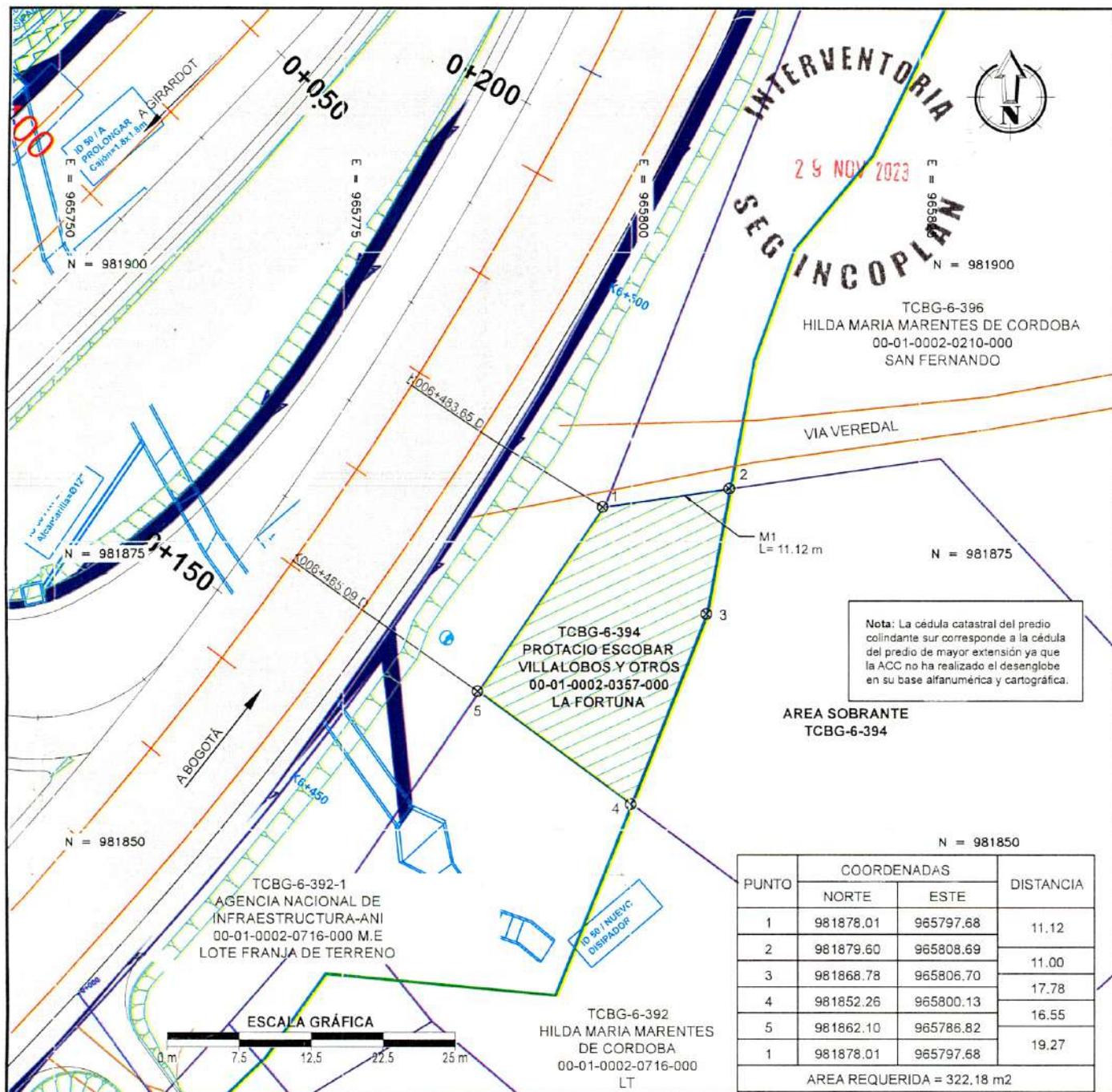
ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO
1660 m ²	1 FGDA, 9.613 V.2.
ELABORÓ	 Ing. JUAN PABLO CASALLAS ROJAS M.P.: 25222-294345 CND
FECHA DE ELABORACIÓN:	29/09/2023

CONCEPTO TÉCNICO

De acuerdo con la escritura pública No. 725 del 3 de junio de 1947 de la notaría 1 de Fusagasugá, correspondiente a una compraventa, se precisa que el área del predio en estudio denominado LA FORTUNA tiene 1 Fanegada con 9613,00 varas cuadradas, lo que equivale a 1 Ha + 2552,32 m². Igualmente en el FMI 157-2689 en el ítem Descripción: Cabida y Linderos se indica un área de 1 FGDA 9613,00 V.2. Teniendo en cuenta que posterior a esta compraventa el predio presenta una falsa tradición y que según la sentencia del 23 de agosto de 1992 del Juzgado Civil del Circuito de Fusagasugá se segrega del predio un área de 1600 m² y no se declara área restante, se toma como área del predio la protocolizada mediante la escritura pública No. 725 del 3 de junio de 1947 de la notaría 1 de Fusagasugá.

De acuerdo con el certificado catastral el área del inmueble es 1660 m².

La diferencia de áreas entre el certificado catastral respecto al certificado de tradición y la escritura pública mencionada, es de 1 Ha 892,32 m².



Nota: La cédula catastral del predio colindante sur corresponde a la cédula del predio de mayor extensión ya que la ACC no ha realizado el desenglobe en su base alfanumérica y cartográfica.

PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
1	981878.01	965797.68	11.12
2	981879.60	965808.69	11.00
3	981868.78	965806.70	17.78
4	981852.26	965800.13	16.55
5	981862.10	965786.82	19.27
1	981878.01	965797.68	19.27

AREA SOBRANTE TCBG-6-394

AREA REQUERIDA = 322.18 m²



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:	OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ ING. CIVIL (P) Y GEOMETRÍA M.P. 2013-30242 CND		
		APROBÓ:	NELSON RICARDO CARVAJAL T. ING. CIVIL (P) Y GEOMETRÍA M.P. 2013-30743 CND		

CONVENIONES ESPECÍFICAS

ZONA DE PROTECCIÓN

SERVIDUMBRE

CONVENIONES

- BORDE VIA PROYECTADA
- EJE VIA PROYECTADA
- LINEA DE COCPIRA
- CHAFLAN DE LLENO
- CHAFLAN DE CORTE
- EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA
- BORDE CICLO RUTA PROYECTADA
- CAMINO O SENDERO
- VIA EXISTENTE

CONVENIONES

- AREA REQUERIDA
- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREA REMANENTE
- LINDERO
- POSTE
- FUENTES HIDRICAS
- LINEA ALTA TENSION

ELABORÓ: JUAN PABLO CASALLAS ROJAS ING. CIVIL (P) Y GEOMETRÍA M.P. 2022-34253 CND		PROPIETARIO: PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS Y OTROS	
DIBUJÓ: JUAN PABLO CASALLAS ROJAS ING. CIVIL (P) Y GEOMETRÍA M.P. 2022-34253 CND			

CUADRO DE ÁREAS (M²)				FECHA ELAB.	UNIDAD FUNCIONAL:	NUMERO PREDIAL NACIONAL:
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	29/09/2023	6	2574300010000002035700000000
322,18 M ²	12552,32 M ²	0,00 M ²	12230,14 M ²	ESCALA:	PLANO:	FICHA PREDIAL:
			0,00 M ²	1:500	1 de 1	TCBG-6-394