



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610012911

Bogotá D.C.,

13 MAR 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
MISAEEL QUIROGA 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. **202450000006161** del 08 de febrero de 2024. Predio **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**

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. 20241610012911

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. **20245000006161**, 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. **2574301000000020009500000000**, 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, MISAEL QUIROGA 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. 20245000006171, 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 recibida el día 15 de febrero de 2024, por el señor "FERNANDO RUIZ R." en el 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 Título), Departamento de Cundinamarca, y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal a la totalidad de 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 integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.



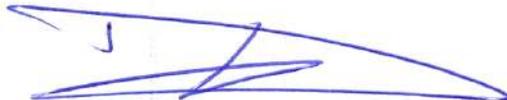
Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20241610012911

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**

Anexo: Anexo Nro. 1: Oferta Formal de Compra Nro. 202450000006161 del 08 de febrero de 2024.

Anexo Nro. 2: Avalúo Comercial Corporativo TCBG-6-185.

Anexo Nro. 3: Ficha y Plano Predial TCBG-6-185.

Anexo Nro. 4: Certificado de uso de suelo expedido por la Secretaría de Planeación de Silvania.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



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 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**
 - **MISAELEQUIROGA 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: Abcisa Inicial K002+160,73 - Abcisas 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. **25743010000000020009500000000**, 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 Carrii -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. **25743010000000020009500000000**, 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 M²)**, 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. 202450000006161

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
U.F.1	m ²	4,900,00	\$ 431.410	\$ 2.113.909.000
TOTAL TERRENO				\$ 2.113.909.000
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m ²	45,94	\$ 71.100	\$ 3.266.334
M2	m ²	62,74	\$ 257.900	\$ 16.180.646
M3	m ²	3,36	\$ 656.200	\$ 2.204.832
M4	m ²	24,00	\$ 192.900	\$ 4.629.600
M5	m ²	0,94	\$ 881.300	\$ 828.422
M6	un	75,80	\$ 18.100	\$ 1.371.980
M7	un	1,00	\$ 3.780.800	\$ 3.780.800
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 32.262.614
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
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
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 2.952.235
TOTAL AVALUO				\$ 2.149.123.849

TOTAL AVALÚO: DOS MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO VEINTITRÉS VIL 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 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27

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. 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 y 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.

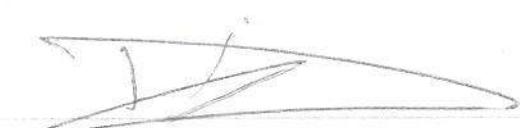


Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000006161

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

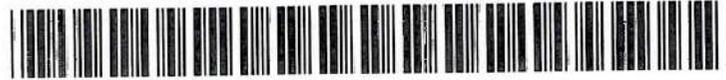
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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 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
MISAELEQUIROGA 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. 202450000006161. **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



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 Título), Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **2574301000000020009500000000**, Matricula 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 y 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



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
MISAELEQUIROGA CRISTANCHO CC. 79251401
FERNANDO ARMANDO GALARZA REY CC. 79.420.373
JOSE MANUEL MALAGON CASTRO CC. 79.580.179



09 FEB 2024

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



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**, Matricula 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 y predial@consorcioruta40.com.

Atentamenté.


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

Monica



Entregando lo mejor de los colombianos



Certificación de entrega

Servicios Postales Nacionales S.A.

Certifica:

Que el envío descrito en la guía cumplida abajo relacionada, fue entregado efectivamente en la dirección señalada.

1008 045

472

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. NIT 900.062.917 9

Medio Conexión de Conexión:

CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Código Operativo: PO.FUSAGASUGA Fecha Admisión: 09/02/2024 09:10:09

Código de Servicio: PO.FUSAGASUGA Fecha Approx Entrega: 20/02/2024

RA464101246CO

Nombre/Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO WAL Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 38 NITC.OTJ.: FUSAGASUGA Referencia: Teléfono: Código Postal: 252219 Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA Código Operativo: 1008000	Causas Devoluciones: <input type="checkbox"/> RE Refusado <input type="checkbox"/> ME No existe <input type="checkbox"/> NS No reside <input type="checkbox"/> NR No reclamado <input type="checkbox"/> DE Desconocido <input type="checkbox"/> Dirección errada	<input type="checkbox"/> C1 C2 Cerrado <input type="checkbox"/> NI N2 No contactado <input type="checkbox"/> FA Fallecido <input type="checkbox"/> AC Apartado Cerrado <input type="checkbox"/> FM Fuerza Mayor
	Nombre/Razón Social: SR FERNANDO RUIZ RODRIGUEZ Y OTROS Dirección: PREDIO ENTRE PR 70 + 870 Y PR 79 + 930 IZQUIER Tel: Código Postal: 252247 Código Operativo: 1008045 Ciudad: SILVANA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA	
Peso Físico(grs): 200 Peso Volumétrico(grs): 0 Peso Facturado(grs): 200 Valor Declarado: \$0 Valor Flete: \$11.000 Costo de manejo: \$0 Valor Total: \$11.000 COP	Dize Contener: Observaciones del cliente:	Firma nombre y/o sello de quien recibe: Fernando Ruiz R c.c. 311 437 8320 Fecha de entrega: 04/feb/2024 Distribuidor: c.c. 15 FEB 2024 Gestión de entrega: <input type="checkbox"/> 1er 04/feb/2024 <input type="checkbox"/> 2do 04/feb/2024

1008 000

PO.FUSAGASUGA CENTRO A

16080001008045RA464101246CO

Principio Bogotá D.C. Colombia Dirección 25G # 95A-55 Bogotá / Avenida 72 en la Zona Nacional del 0000 020 / Tel. central: 579-4722000.

El usuario de este sistema garantiza que los contenidos del control de entrega que se encuentran publicados en la página web 472 son los datos parciales para poder hacer el seguimiento del envío. Para verificar los datos completos consulte la información en el sitio web 472.

La información aquí contenida es auténtica e inmodificable.

Código Postal: 110911
Dirig. 25G # 95A - 55, Bogotá D.C.

Línea Bogotá: (57-1) 472 2005
Línea Nacional: 01 8000 111 210

www.472.com.co

CONSTANCIA DE PUBLICACIÓN DEL OFICIO DE CITACIÓN
No. 202450000036171 de fecha 08 de febrero de 2024, PARA LA
NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA Nro. 202450000036161
de fecha 08 de febrero de 2024, DEL PREDIO TCBG-6-185.

LAURA SALGUERO CAYCEDO, actuando en calidad de Coordinadora Jurídico Predial del Consorcio Ruta 40 (Concesionario Vía 40 Express) dentro del proyecto cuyo alcance comprende los "ESTUDIOS, DISEÑOS, CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO, GESTIÓN SOCIAL, PREDIAL Y AMBIENTAL DE LA AMPLIACIÓN DEL TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT", y conforme a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

HACE CONSTAR

Que el día 12 de febrero de 2024, a las 07:00 AM se publicó el Oficio de Citación Nro. **202450000006171** de fecha 08 de febrero de 2024, para la Notificación de la Oferta Formal de Compra Nro. **202350000006161** de fecha 08 de febrero de 2024, en la cartelera de las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40 S.A.S., ubicada en las direcciones: Carrera 27 Nro. 21 – 36 y Calle 17A Nro. 11 – 38 de la ciudad de Fusagasugá, en la página Web de la ANI y del Concesionario VIA 40 EXPRESS. La citación antes mencionada, permaneció publicada por el termino de 5 días hábiles y fue desfijada el día 16 de febrero de 2024, a las 06:00 PM, con el fin de notificar a 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**, **MISAELEQUIROGA CRISTANCHO CC. 79251401**, **FERNANDO ARMANDO GALARZA REY CC. 79.420.373**, **JOSE MANUEL MALAGON CASTRO CC. 79.580.179**, propietarios del predio **TCBG-6-185**.

En constancia se firma en el municipio de Fusagasugá, a los 16 días del mes de febrero del año 2024.

Atentamente,



LAURA SALGUERO CAYCEDO
Coordinadora Jurídica Predial

Anexo(s): Anexo 1. Evidencia fotográfica publicación en cartelera
Anexo 2. Evidencia fotográfica publicación en página ANI
Anexo 3. Evidencia fotográfica publicación en página VÍA 40 EXPRESS

Elaboró: (OFGO)
Revisó: (CASC)
Aprobó: (LSC)

**CONSTANCIA DE PUBLICACIÓN DEL OFICIO DE CITACIÓN
No. 20245000036171 de fecha 08 de febrero de 2024, PARA LA
NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA Nro. 20245000036161
de fecha 08 de febrero de 2024, DEL PREDIO TCBG-6-185.**

FECHA FIJACIÓN 12/02/2024 – DESFIJACIÓN 16/02/2024.



El contenido por favor cite estos datos
Radicado No. 20245000036171

Remite a: 08 Feb 2024

Destinatarios:

- BERNARDO RUIZ RODRIGUEZ CC. 396.088
- ANDRÉS GARA MARTINEZ CC.999.320
- PIERO ENRIQUE LOERANO VELASQUEZ CC.11.377.474
- JULIO RINCÓN CC.11.377.616
- JORGE ENRIQUE CLAVEJO ROJAS CC.17.019.701
- EDUARDO ACOSTA SANCHEZ CC. 17.049.962
- JAVIER PARDO GUTIERREZ CC.17.051.023
- ALVARO SASTOQUE POVEDA CC.17.116.445
- DELIO SILVA PAEZ CC. 152.777
- JAIRO GARCIA CIFUENTES CC. 19.109.024
- JUAN VICENTE ACEROS CARO CC.19.190.830
- JORGE ENRIQUE CUERVO ARCOS CC.19.281.900
- JAIRO AGUSTIN RODRIGUEZ PINEDA CC. 19.373.023
- MIGUEL ANTONIO ORTIZ BARRIGA CC.19.413.787
- GONZALO ROJAS PEÑA CC.19.417.130
- ELIZ MARINA MEJIA PEÑA CC. 19.679.336
- MISALQUIROGA CRISTANCO CC. 20.044.971
- FERNANDO ARMANDO GALARZA REY CC.20.420.373
- JOSE MANUEL MALAGON CASTRO CC.20.540.179

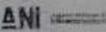
REFERENCIA: Contrato de Construcción base el esquadra de APD No. 4 del 18 de octubre de 2016. Proyecto Vial de Ampliación Termino El Dorado de la Doble Carretera Bogotá - Girardot.

ASUNTO: Oficina de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 20245000036161 - Predio TCBG-6-185.

Respetados señores:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 64 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos 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. 20245000036161.

Carretera 11 No. 97-76, Edificio ASTAF Obispo 201
Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 2000113
www.viasumapaz.com



PÁGINA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI
FECHA FIJACIÓN 12/02/2024 – DESFIJACIÓN 16/02/2024

LINK DE ACCESO:

<https://www.ani.gov.co/citaciones-y-notificaciones-por-aviso>



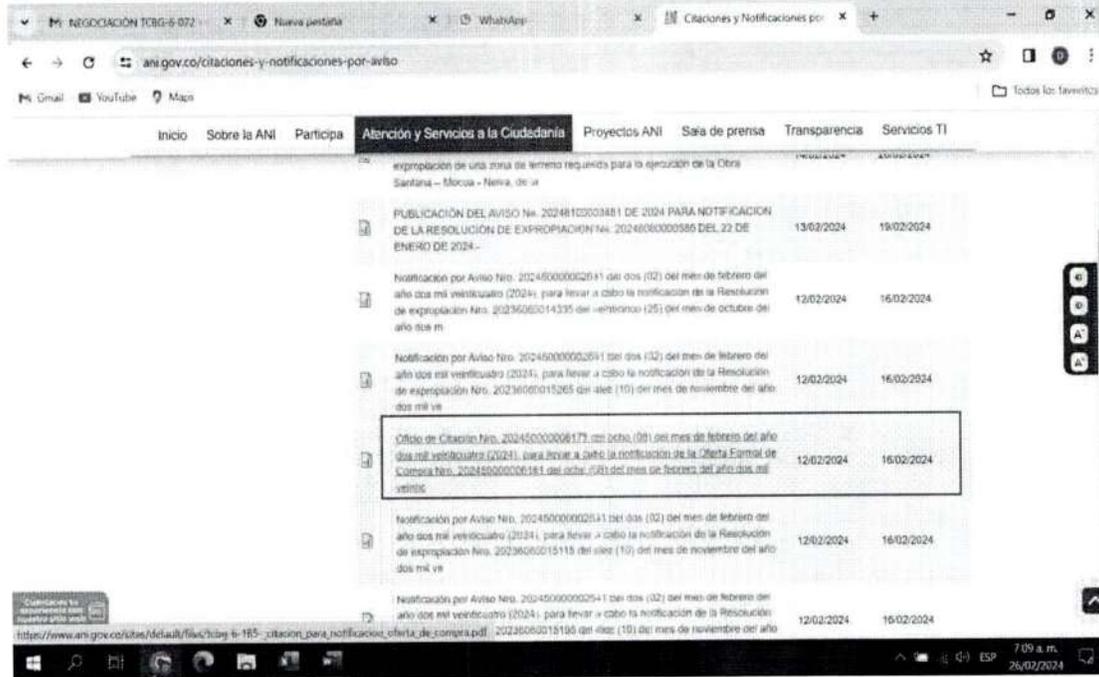
GOV.CO

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

CITACIONES Y NOTIFICACIONES POR AVISO

Descripción	Fecha de Publicación	Fecha de Desfijación
NOTIFICACIÓN POR AVISO por la Resolución No. 20240000006070 del 22 de febrero de 2024, por medio de la cual se solicita a los titulares potenciales de explotación de las zonas de terreno requerida para la ejecución de la Obra Santana - Morca - Nueva, de la	14/02/2024	20/02/2024



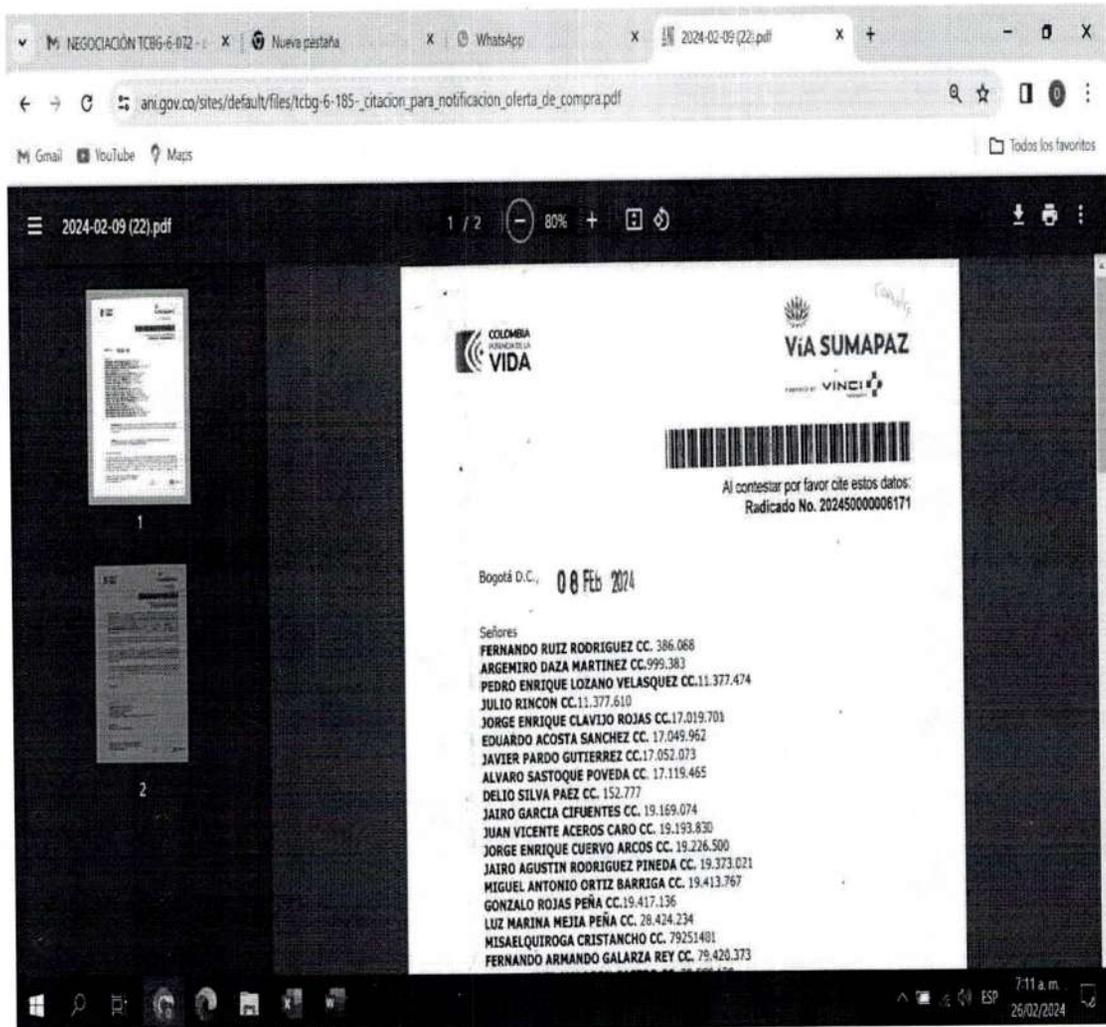
Descripción	Fecha de Publicación	Fecha de Desfijación
expropiación de una zona de terreno requerida para la ejecución de la Obra Santana - Morca - Nueva, de la		
PUBLICACIÓN DEL AVISO No. 20248100003881 DE 2024 PARA NOTIFICACION DE LA RESOLUCION DE EXPROPIACION No. 20248000000585 DEL 22 DE ENERO DE 2024-	13/02/2024	19/02/2024
Notificación por Aviso No. 202480000002581 del día 02 del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), para llevar a cabo la notificación de la Resolución de expropiación No. 20236000014335 del día 05 del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024).	12/02/2024	16/02/2024
Notificación por Aviso No. 202450000002591 del día 02 del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), para llevar a cabo la notificación de la Resolución de expropiación No. 20236000015265 del día 10 del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024).	12/02/2024	16/02/2024
Oficio de Citación No. 202450000006173 del día 08 del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), para llevar a cabo la notificación de la Oferta Especial de Compra No. 202450000006164 del día 08 del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024).	12/02/2024	16/02/2024
Notificación por Aviso No. 202450000002581 del día 02 del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), para llevar a cabo la notificación de la Resolución de expropiación No. 20236000015115 del día 10 del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024).	12/02/2024	16/02/2024
Notificación por Aviso No. 202450000002581 del día 02 del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), para llevar a cabo la notificación de la Resolución de expropiación No. 20236000015195 del día 10 del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024).	12/02/2024	16/02/2024

Carrera 27 Nro. 21 – 36 Vía Panamericana, Fusagasugá – Cundinamarca.
 Correo electrónico: correspondencia@consorcioruta40.com

PÁGINA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI
FECHA FIJACIÓN 12/02/2024 – DESFIJACIÓN 16/02/2024

LINK DE ACCESO:

https://www.ani.gov.co/sites/default/files/citacion_de_la_ofc_6-086.pdf



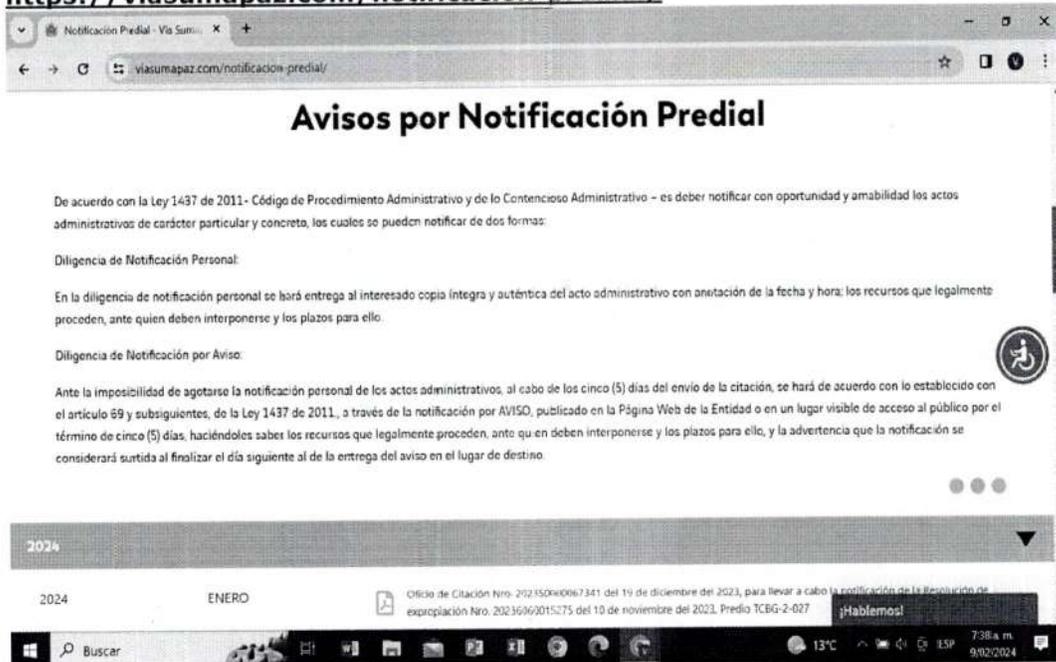
Carrera 27 Nro. 21 – 36 Vía Panamericana, Fusagasugá – Cundinamarca.
Correo electrónico: correspondencia@consorcioruta40.com



PUBLICACIÓN PÁGINA VIA40EXPRESS
FECHA FIJACIÓN 12/02/2024 – DESFIJACIÓN 16/02/2024

LINK DE ACCESO:

<https://viasumapaz.com/notificacion-predial/>



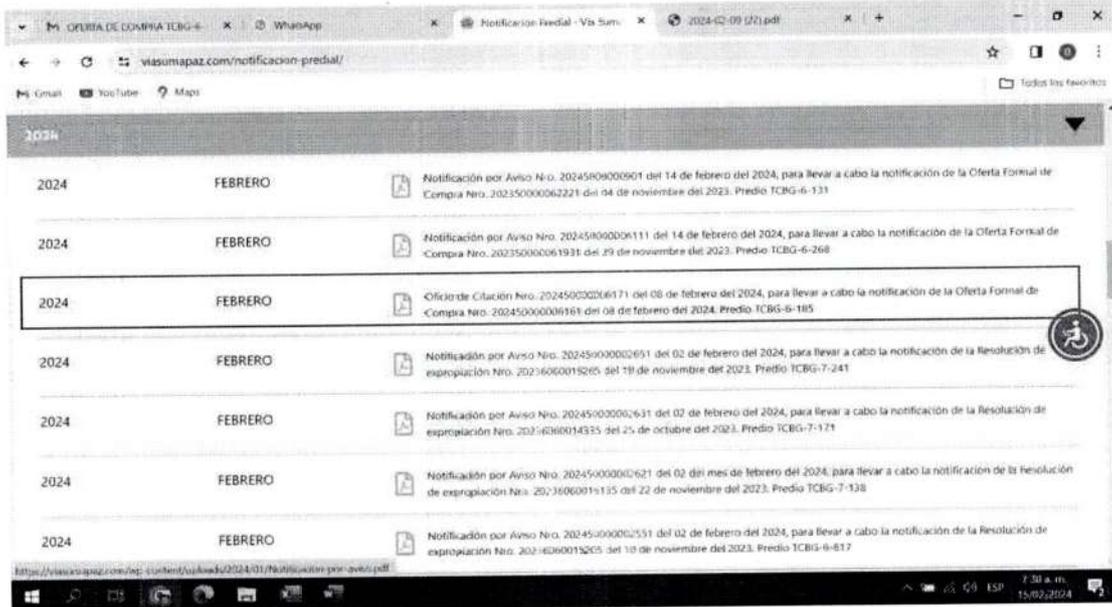
PUBLICACIÓN PÁGINA VIA40EXPRESS
FECHA FIJACIÓN 12/02/2024 – DESFIJACIÓN 16/02/2024

Carrera 27 Nro. 21 – 36 Via Panamericana, Fusagasugá – Cundinamarca.

Correo electrónico: correspondencia@consorcioruta40.com

LINK DE ACCESO:

<https://viasumapaz.com/notificacion-predial/>

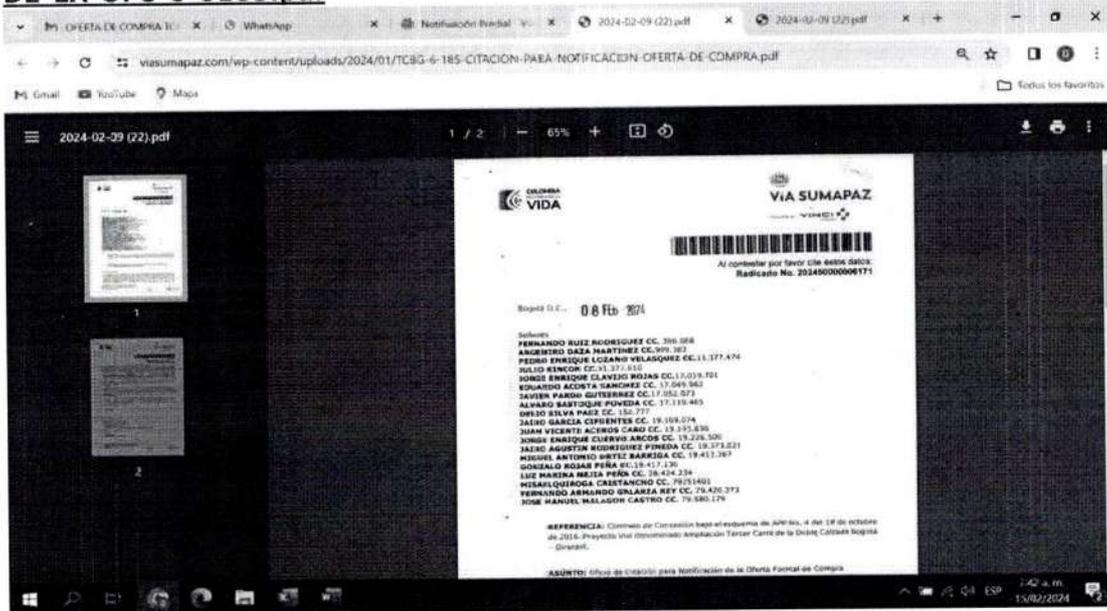


The screenshot shows a web browser window with the URL <https://viasumapaz.com/notificacion-predial/>. The page displays a list of notifications for the year 2024, all dated in February. Each notification entry includes a date, a month, and a brief description of the notification, such as 'Notificación por Aviso Nro. 20245000006111 del 14 de febrero del 2024, para llevar a cabo la notificación de la Oferta Formal de Compra Nro. 202350000062221 del 04 de noviembre del 2023. Predio TCBG-6-131'.

Year	Month	Notification Description
2024	FEBRERO	Notificación por Aviso Nro. 20245000006111 del 14 de febrero del 2024, para llevar a cabo la notificación de la Oferta Formal de Compra Nro. 202350000062221 del 04 de noviembre del 2023. Predio TCBG-6-131
2024	FEBRERO	Notificación por Aviso Nro. 20245000006111 del 14 de febrero del 2024, para llevar a cabo la notificación de la Oferta Formal de Compra Nro. 202350000061931 del 29 de noviembre del 2023. Predio TCBG-6-268
2024	FEBRERO	Oficio de Citación Nro. 20245000006171 del 08 de febrero del 2024, para llevar a cabo la notificación de la Oferta Formal de Compra Nro. 20245000006161 del 08 de febrero del 2024. Predio TCBG-6-185
2024	FEBRERO	Notificación por Aviso Nro. 20245000006151 del 02 de febrero del 2024, para llevar a cabo la notificación de la Resolución de expropiación Nro. 20236060015265 del 19 de noviembre del 2023. Predio TCBG-7-241
2024	FEBRERO	Notificación por Aviso Nro. 2024500000631 del 02 de febrero del 2024, para llevar a cabo la notificación de la Resolución de expropiación Nro. 20236060014335 del 25 de octubre del 2023. Predio TCBG-7-171
2024	FEBRERO	Notificación por Aviso Nro. 2024500000621 del 02 del mes de febrero del 2024, para llevar a cabo la notificación de la Resolución de expropiación Nro. 20236060015155 del 22 de noviembre del 2023. Predio TCBG-7-138
2024	FEBRERO	Notificación por Aviso Nro. 20245000006551 del 02 de febrero del 2024, para llevar a cabo la notificación de la Resolución de expropiación Nro. 20236060015265 del 19 de noviembre del 2023. Predio TCBG-6-817

LINK DE ACCESO:

<https://viasumapaz.com/wp-content/uploads/2024/01/CITACIO%CC%81N-DE-LA-OFC-6-0185.pdf>



The screenshot shows a PDF document titled 'CITACION PARA NOTIFICACION OFERTA DE COMPRA.pdf'. The document is dated '08 Feb 2024' and includes a list of names and identification numbers. At the top, it features the logos for 'CORPORACION VIDA' and 'VIA SUMAPAZ'. A barcode is present with the text 'Al contestar por favor cite estos datos: Radicado No. 20245000006171'.

08 Feb 2024

Señores:

- FERNANDO RUIZ RODRIGUEZ CC. 396.988
- ANGELIBERTO DAZA MARTINEZ CC.999.383
- PEDRO ENRIQUE LOZANO VELAZQUEZ CC.11.377.474
- JULIO SIMON CC.11.377.632
- JOSUE ENRIQUE CLAVERO ROJAS CC.12.039.781
- EDUARDO ACOSTA SANJHON CC. 17.049.942
- JAVIER PABON GUTIERREZ CC. 17.882.293
- ALVARO BASTIQUEN POMEBA CC. 17.119.483
- DEIRO SILVA PAEZ CC. 182.777
- JAIRO GARCIA CIFRENTES CC. 19.169.074
- JUAN VICENTE ACEROS CASO CC. 19.295.830
- JOSUE ENRIQUE CLAVERO ARCOB CC. 19.236.500
- JOSUE ANTONIO WITTE BARRASA CC. 19.273.821
- JORGE ROJAS PERA CC.18.417.129
- LIE MARINA MEJIA PERA CC. 18.424.234
- HISALQUIROGA CASTAÑO CC. 19.234.003
- FERNANDO ARMANDO SOLORZA REY CC. 19.420.373
- JOSÉ MANUEL MALAGÓN CASTRO CC. 19.580.179

REFERENCIA: Comisión de Constitución bajo el rubro de: Afiliación, 4 del 19 de octubre de 2014. Proyecto Vial denominado: ampliación Tarzán Carre de la Dista Cabata Bogotá - Girardot.

AGENCIADO: Oficina de Gestión para Notificación de la Oferta Formal de Compra

Carrera 27 Nro. 21 – 36 Vía Panamericana, Fusagasugá – Cundinamarca.
Correo electrónico: correspondencia@consorcioruta40.com



INFORME CAMBIO DE FICHA PREDIAL

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2016

ID INTERNO DEL PREDIO	TCBG-6-185
NOMBRE PREDIO	Lo
PROPIETARIO (S)	JUAN VICENTE ACEROS CARO Y OTROS
CEDULA CATASTRAL	257430100000000200095000000000
MATRICULA INMOBILIARIA	157 - 59666
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
MUNICIPIO	SILVANIA
VEREDA	CABECERA MUNICIPAL

Trazabilidad:

Fecha de elaboración de FICHA PREDIAL (Anterior)
Fecha de aprobación de FICHA PREDIAL (Anterior)

30-nov.-22
02-feb.-23

Predio Ofertado:

NO

Oficio No.	N/A
Fecha del oficio:	N/A

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.

• Nueva anotación FMI

¿Motivo?

Nueva anotación N° 013 por compraventa derechos de cuota, protocolizada en la Escritura Pública No.125 del 28 de enero de 2023, otorgada en la Notaría 2a del círculo de Soacha.

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 30 de agosto de 2023

Elaboró:

NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO
M.P 091036-0533692 CND

UNIDAD FUNCIONAL:	6
PREDIO No. :	TCBG-6-185
NOMBRE PROPIETARIO:	JUAN VICENTE ACEROS CARO Y OTROS
DIRECCION PREDIO:	Lo

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
	N/A		

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
1	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 cemento.	45,94	m2
2	M2: 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
3	M3: Estanque con muro en cemento sobre su contorno de medidas aproximadas 2,80m x 1,20m x 0,50m.	3,35	m2
4	M4: Enramada con estructura en postes de madera, sobre tierra, con paredes en tablas de madera y cubierta en tejas de Eternit estés 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	M5: 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
6	M6: Cerca medianera con postes de madera y tres hiladas de alambre de púas.	75,60	m
7	M7: Valla publicitaria en Banner, base en perfiles metálicos y soportada por dos postes en concreto, con altura aproximada de 12 m. y diámetro aproximado de 15 cm.	1	Un

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	Pastos Naturales	4808,96	m2
2	Plátano (D = 0,20 - 0,40)	6	Un
3	Papayo (D = 0,20 - 0,40)	2	Un
4	Guayabo (D = 0,20 - 0,40)	22	Un
5	Guamo Churimo (D = 0,20 - 0,40)	12	Un
6	Yarumo (D = 0,20 - 0,40)	1	Un

NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO
M.P 091036-0533692 CND

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

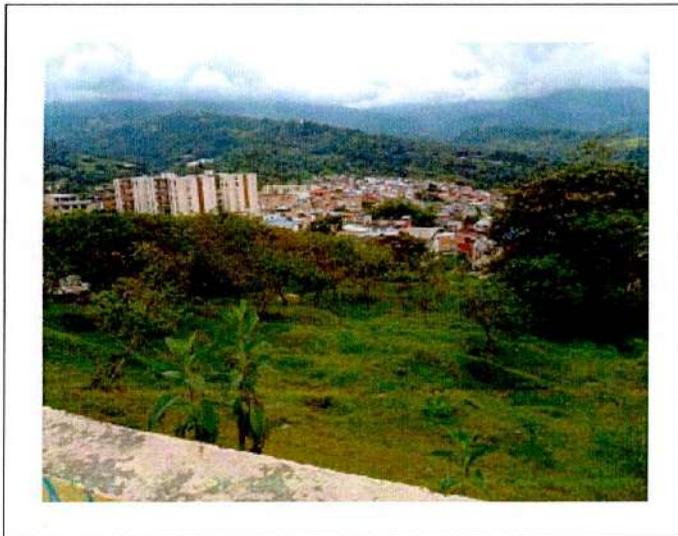
	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL		FECHA: 2018-01-07	Página 1 de 7

Fecha	30/11/2022
Predio	TCBG-6-185

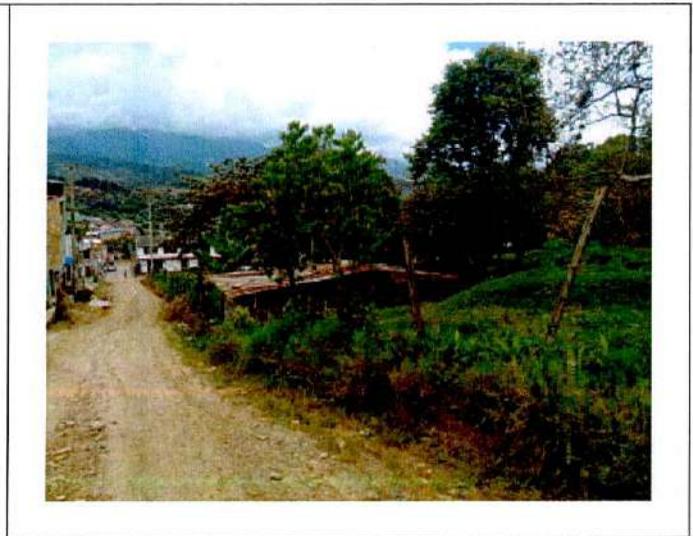


	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO	
		C40-00001-A0	
REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA:	2018-01-07	Página 2 de 7

Fecha	30/11/2022
Predio	TCBG-6-185



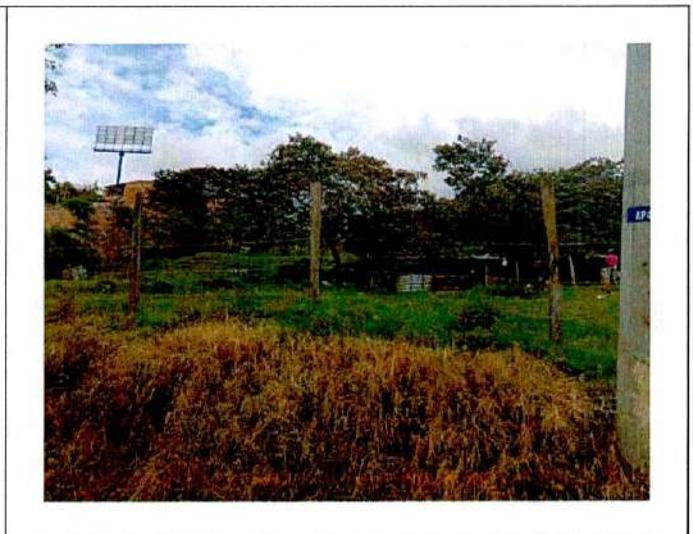
Vista Panorámica área requerida



Vista Panorámica área requerida



Vista área requerida

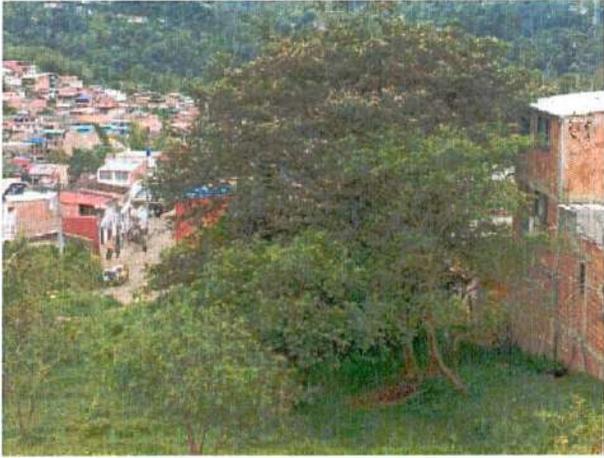


Vista área requerida

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 3 de 7

Fecha	30/11/2022
Predio	TCBG-6-185

	
Pastos Naturales	Plátano

	
Papayo	Guayabo – Guamo Churimo

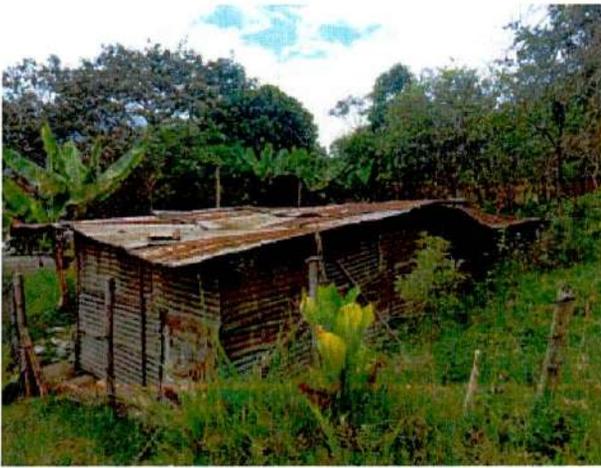
	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 4 de 7

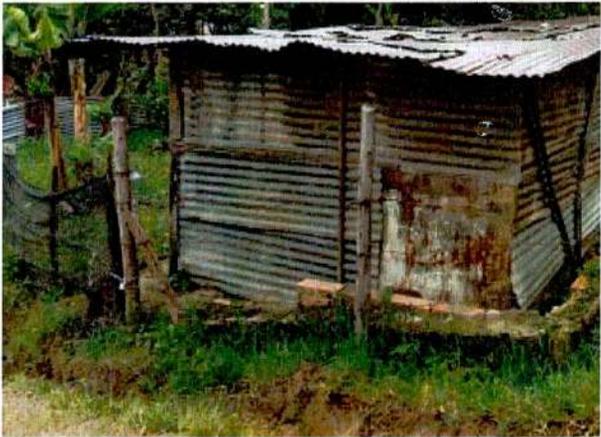
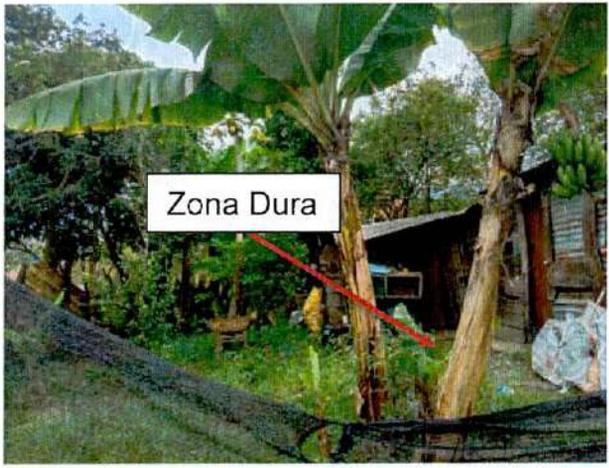
Fecha	30/11/2022
Predio	TCBG-6-185



	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL		FECHA: 2018-01-07	Página 5 de 7

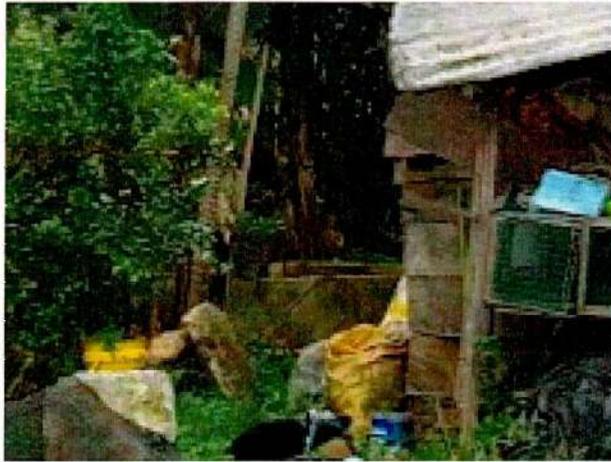
Fecha	30/11/2022
Predio	TCBG-6-185

	
M1 – Enramada	M1 – M2 - Enramada y Zona Dura

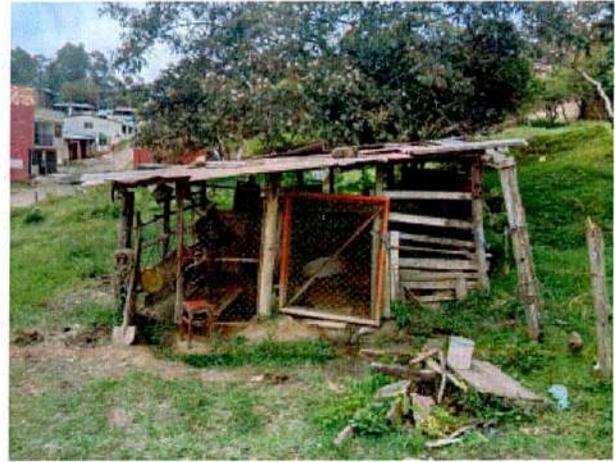
	
M1 – M2 – Enramada y Zona Dura (muro)	M2 - Zona Dura

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 6 de 7

Fecha	30/11/2022
Predio	TCBG-6-185



M3 – Estanque



M4 - Enramada



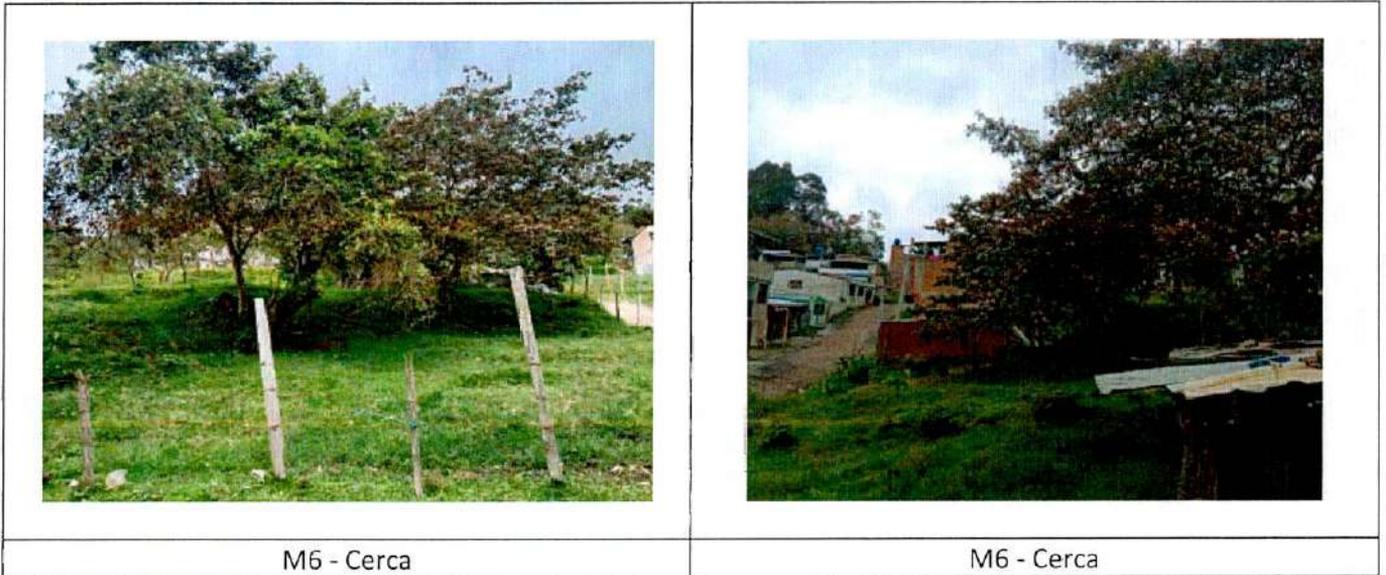
M4 - Enramada



M5 - Jaula

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO	
		C40-00001-A0	
REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA:	2018-01-07	Página 7 de 7

Fecha	30/11/2022
Predio	TCBG-6-185



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 28 septiembre 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: 257430100000000200095000000000
Número predial anterior: 25743010000200095000
Código homologado BCT0002BRPA
Dirección: Lo
Matrícula inmobiliaria: 157 - 59666
Área terreno: 5050.00 M2
Área construida: 35.00 M2

Información Económica

Avalúo: \$ 41.278.000,00 M/cte

Información Jurídica

Nombre de los propietarios	Tipo de documento	Número de documento
DELIO SILVA PAEZ	Cédula de ciudadanía	000017152777
JORGE ENRIQUE CLAVIJO ROJAS	Cédula de ciudadanía	000017019701
FERNANDO RUIZ RODRIGUEZ	Cédula de ciudadanía	000000386088
FERNANDO ARMANDO GALARZA REY	Cédula de ciudadanía	000079420373
GONZALO ROJAS PENA	Cédula de ciudadanía	000019417136
LUZ MARINA MEJIA PENA	Cédula de ciudadanía	000028424234
MIGUEL ANTONIO ORTIZ BARRIGA	Cédula de ciudadanía	000019413767
PEDRO ENRIQUE LOZANO VELASQUEZ	Cédula de ciudadanía	000011377474
ARGEMIRO DAZA MARTINEZ	Cédula de ciudadanía	000000999383
JAVIER PARDO GUTIERREZ	Cédula de ciudadanía	000017052073
LEONARDO SANDINO CANOLA	Cédula de ciudadanía	000019397606
FRANCISCO ADRIANO LOZANO PARDO	Cédula de ciudadanía	000000168785
ALVARO SASTOQUE POVEDA	Cédula de ciudadanía	000017119465
JAIRO AGUSTIN RODRIGUEZ PINEDA	Cédula de ciudadanía	000019373021
JORGE ENRIQUE CUERVO ARCOS	Cédula de ciudadanía	000019226500

Nombre de los propietarios	Tipo de documento	Número de documento
JUAN VICENTE ACEROS CARO	Cédula de ciudadanía	000019193830
JOSE MANUEL MALAGON CASTRO	Cédula de ciudadanía	000079580179
JUAN PABLO VELASQUEZ LOZANO	Cédula de ciudadanía	000079487198
MISAEEL QUIROGA CRISTANCHO	Cédula de ciudadanía	000079251401
EDUARDO ACOSTA SANCHEZ	Cédula de ciudadanía	000017049962
JAIRO GARCIA CIFUENTES	Cédula de ciudadanía	000019169074
JULIO RINCON	Cédula de ciudadanía	000011377610

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 2.2.2.8 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: d449bc8b-0571-4f15-a1c1-989937476ad9

REGISTRO CATASTRAL

Código	tipo registro	numero orden	total registros	nombre	tipo documento	número documento	dirección	destino económico	Tipo predio	area terreno	area construida	avaluo	vigencia
257430100000000200095000000000	1	1	1	ARGEMIRO DAZA MARTINEZ	Cedula_Ciudadania	999383	Lo	Habitacional	Urbano	5050	35	41278000	1/01/2023
257430100000000200095000000000	1	2	1	LEONARDO SANDINO CANOLA	Cedula_Ciudadania	19397606	Lo	Habitacional	Urbano	5050	35	41278000	1/01/2023
257430100000000200095000000000	1	3	1	JORGE ENRIQUE CLAVIJO ROJAS	Cedula_Ciudadania	17010701	Lo	Habitacional	Urbano	5050	35	41278000	1/01/2023
257430100000000200095000000000	1	4	1	JUAN PABLO VELASQUEZ LOZANO	Cedula_Ciudadania	79487198	Lo	Habitacional	Urbano	5050	35	41278000	1/01/2023
257430100000000200095000000000	1	5	1	LUZ MARINA MEJIA PENA	Cedula_Ciudadania	28424234	Lo	Habitacional	Urbano	5050	35	41278000	1/01/2023
257430100000000200095000000000	1	6	1	MIGUEL ANTONIO ORTIZ BARRIGA	Cedula_Ciudadania	19413767	Lo	Habitacional	Urbano	5050	35	41278000	1/01/2023
257430100000000200095000000000	1	7	1	JOSE MANUEL MALAGON CASTRO	Cedula_Ciudadania	79560179	Lo	Habitacional	Urbano	5050	35	41278000	1/01/2023
257430100000000200095000000000	1	8	1	MISAEI QUIROGA CRISTANCHO	Cedula_Ciudadania	79251401	Lo	Habitacional	Urbano	5050	35	41278000	1/01/2023
257430100000000200095000000000	1	9	1	JORGE ENRIQUE CUERVO ARCOS	Cedula_Ciudadania	19228500	Lo	Habitacional	Urbano	5050	35	41278000	1/01/2023
257430100000000200095000000000	1	10	1	JAVIER PARDO GUTIERREZ	Cedula_Ciudadania	17952073	Lo	Habitacional	Urbano	5050	35	41278000	1/01/2023
257430100000000200095000000000	1	11	1	JUAN VICENTE ACEROS CARO	Cedula_Ciudadania	19193830	Lo	Habitacional	Urbano	5050	35	41278000	1/01/2023
257430100000000200095000000000	1	12	1	DELIO SILVA PAEZ	Cedula_Ciudadania	17152777	Lo	Habitacional	Urbano	5050	35	41278000	1/01/2023
257430100000000200095000000000	1	13	1	ALVARO SASOQUE POVEDA	Cedula_Ciudadania	17119465	Lo	Habitacional	Urbano	5050	35	41278000	1/01/2023
257430100000000200095000000000	1	14	1	PEDRO ENRIQUE LOZANO VELASQUEZ	Cedula_Ciudadania	11377474	Lo	Habitacional	Urbano	5050	35	41278000	1/01/2023
257430100000000200095000000000	1	15	1	FRANCISCO ADRIANO LOZANO PARDO	Cedula_Ciudadania	168785	Lo	Habitacional	Urbano	5050	35	41278000	1/01/2023
257430100000000200095000000000	1	16	1	EDUARDO ACOSTA SANCHEZ	Cedula_Ciudadania	17049962	Lo	Habitacional	Urbano	5050	35	41278000	1/01/2023
257430100000000200095000000000	1	17	1	JULIO RINCON	Cedula_Ciudadania	11377610	Lo	Habitacional	Urbano	5050	35	41278000	1/01/2023
257430100000000200095000000000	1	18	1	GONZALO ROJAS PENA	Cedula_Ciudadania	19417136	Lo	Habitacional	Urbano	5050	35	41278000	1/01/2023
257430100000000200095000000000	1	19	1	JAIRO AGUSTIN RODRIGUEZ PINEDA	Cedula_Ciudadania	19373021	Lo	Habitacional	Urbano	5050	35	41278000	1/01/2023
257430100000000200095000000000	1	20	1	JAIRO GARCIA CIFUENTES	Cedula_Ciudadania	19169074	Lo	Habitacional	Urbano	5050	35	41278000	1/01/2023
257430100000000200095000000000	1	21	1	FERNANTO ARMANDO GALARZA REY	Cedula_Ciudadania	79420573	Lo	Habitacional	Urbano	5050	35	41278000	1/01/2023
257430100000000200095000000000	1	22	1	FERNANDO RUIZ RODRIGUEZ	Cedula_Ciudadania	186088	Lo	Habitacional	Urbano	5050	35	41278000	1/01/2023



PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: FRM-

002

Versión: 1

Página: 1 de 2

CAMS-OPM-CUS-568-2022

6-185.

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANÍA - 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 SILVANÍA, 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.





PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: FRM-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 bodegaje 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: Destinatario

Proyecto: Jhenifer Méndez M - Apoyo planeación 

Revisión técnica: Christian Ardila - Apoyo Cartografía 

PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	UNIDAD FUNCIONAL	6
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	SECTOR O TRAMO	PUNTE RÍO BLANCO - GRANADA
PREDIO No.	TCBG-6-185	MARGEN	Izquierda
ABSC. INICIAL	K002+160,73	LONGITUD EFECTIVA	55,78
ABSC. FINAL	K002+216,51		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	JUAN VICENTE ACEROS CARO Y OTROS	CEDULA	19.193.830	MATRICULA INMOBILIARIA	157 - 59666
		DIRECCION / EMAIL	3108775979	CEDULA CATASTRAL	2394301000000020009900000000
		DIRECCION DEL PREDIO	Lo		

VEREDA/BARRIO:	CABECERA MUNICIPAL	CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	SILVANIA		URBANO	NORTE	85,06	VIA ACCESO (M) 1 - 5)
DPTO.:	CUNDINAMARCA		AGROPECUARIO	SUR	12,37/6,00/6,00/6,00/6,00/6,00/6,00/6,00/22,33	RUBI SORAIDA HERNANDEZ MORALES (M) 8 - 9) / MISAEI ARENAS AGUDELO (M) 9 - 10) / SIN INFORMACION (M) 10 - 11) / ALVARO ALBERTO MENDOZA GARZON (M) 11 - 12) / JEIMY ALEJANDRA SANDOVAL SILVA (M) 12 - 13) / MARIA DISNEY LOPEZ RODRIGUEZ (M) 13 - 14) / JESUS MORALES GAMBA (M) 14 - 15) / DAMARIS MENDOZA GUARNIZO Y OTRAS (M) 15 - 16) / ANTONIO ZAIDAN SUCCAR MEJIA (M) 16 - 17) / PEDRO ANTONIO MORALES GAMBA (M) 17 - 18) / MUNICIPIO DE SILVANIA (M) 18 - 19)
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO			8-25% Ondulada	ORIENTE	55,01	VIA URBANA (M) 5 - 8)
Predio requerido para:	TERCER CARRIL	TOPOGRAFIA		OCIDENTE	55,74	VIA BOGOTA - GIRARDOT (19 - 1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Plastos Naturales	4808,96		m ²
Pitáano [D = 0,20 - 0,40]	6		Un
Papayo [D = 0,20 - 0,40]	2		Un
Guayabo [D = 0,20 - 0,40]	22		Un
Guano Charlino [D = 0,20 - 0,40]	12		Un
Yarumo [D = 0,20 - 0,40]	1		Un

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
N/A			
TOTAL AREA CONSTRUIDA			
			m ²
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	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 cemento.	45,94	m ²
2	M2: Zona dura de 0,25 m de espesor, con un muro paracalamiento construido de dos hiladas de boque, aproximadamente de 3,63 m x 2,64 m.	62,74	m ²
3	M3: Estanque con muro en cemento sobre su contorno de medidas aproximadas 2,80m x 1,20m x 0,50m.	3,36	m ³
4	M4: Enramada con estructura en postes de madera, sobre tierra, con paredes en tablas de madera y cubierta en tejas de Eternit estas a su vez cubiertas por teja de zinc, soportadas por postes en madera, con dos puertas en malla eslabonada, ángulos y perfiles metálicos.	24,00	m ²
5	M5: 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	m ²
6	M6: Cerca medianera con postes de madera y tres hiladas de alambre de púas.	75,80	m
7	M7: Valla publicitaria en Banner, base en perfiles metálicos y soportada por dos postes en concreto, con altura aproximada de 12 m. y diámetro aproximado de 15 cm.	1	Un

¿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 parcelal 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?

S/NO

No

No

No

N/A

N/A

FECHA DE ELABORACION: 30/08/2023

Elaboró: *Natalia Rodríguez Castiblanco*

NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO
M.P. 091036-0531692 CND

Revisó y Aprobó:

INTERVENTORIA

26 OCT 2023

REG INCOPLAN

Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
M.P.: 25222-34763 CND

AREA TOTAL TERRENO	4900,00	m ²
AREA REQUERIDA	4900,00	m ²
AREA REMANENTE	0,00	m ²
AREA SOBRANTE	0,00	m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	4900,00	m ²

OBSERVACIONES:

- El área total del predio se toma de la Escritura pública 125 del 28 de enero de 2023 otorgada en la Notaría segunda del círculo de Soacha, siendo este el último título traslativo de dominio.
- La dirección del predio se toma del certificado catastral expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca - ACC.
- La cobertura del área requerida es: 91.04 m² en construcciones anexas y 4808,96 m² en postos naturales.
- En el área requerida del predio Lo, objeto de la presente ficha predial, se evidencia como actividad económica la agropecuaria.
- El número de contacto relacionado corresponde a el señor Julio Rincón, administrador del predio.
- Dentro del área requerida no se encuentran acometidas de servicios públicos.
- De conformidad con el Acuerdo 022 del año 2000 mediante el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Silvania y en conjunto con la cartografía adjunta en esta, más exactamente el plano de zonificación y reglamentación de usos urbanos y de expansión urbana, se determina que el predio se encuentra en una clasificación del suelo URBANO y también que se encuentra dentro de la Cabecera municipal del municipio de Silvania.
- La construcción anexa M5 corresponde a una jaula que esta anclada al terreno y al trasladarla se vería afectada su estructura, por tanto se incluye en el presente inventario predial.
- Se evidencia un tanque de agua en Eternit, el cual no tiene ninguna destinación y se encuentra en deterioro por tanto no se incluye en el presente inventario.
- Se evidencia una valla publicitaria la cual según información suministrada por el Señor Julio Rincón quien obra como administrador del predio, la mencionada valla se encontraba en calidad de arrendamiento, pero a la fecha de elaboración de esta ficha predial se desconoce el paradero del arrendatario y del contrato de arrendamiento, además informa dicho contrato ya estaría vencido, por lo anterior, partiendo del principio de buena fe y teniendo en cuenta que la valla se encuentra dentro del área requerida, se incluye en el inventario predial.
- Se hace el respectivo ajuste del globo de terreno teniendo en cuenta los linderos y longitudes especificados en la Escritura pública 125 del 28 de enero de 2023 otorgada en la Notaría segunda del círculo de Soacha, sin embargo se presentan discrepancias con respecto a los linderos físicos que se evidenciaron en campo, para efectos de la presente ficha predial se toman los linderos físicos del predio, conservando el área total que se menciona en títulos.
- Es de aclarar que para las construcciones anexas M1, M2 y M3, se tomaron las medidas teniendo en cuenta la ortofoto y la topografía para el predio objeto de esta ficha predial, así mismo se realiza la descripción con lo evidenciado en campo, toda vez que no se logra ingresar a dichas construcciones, por que los propietarios manifestaron no tener ingreso, ya que la construcción es producto de una invasión y se desconoce la identidad de las personas que invadieron.



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

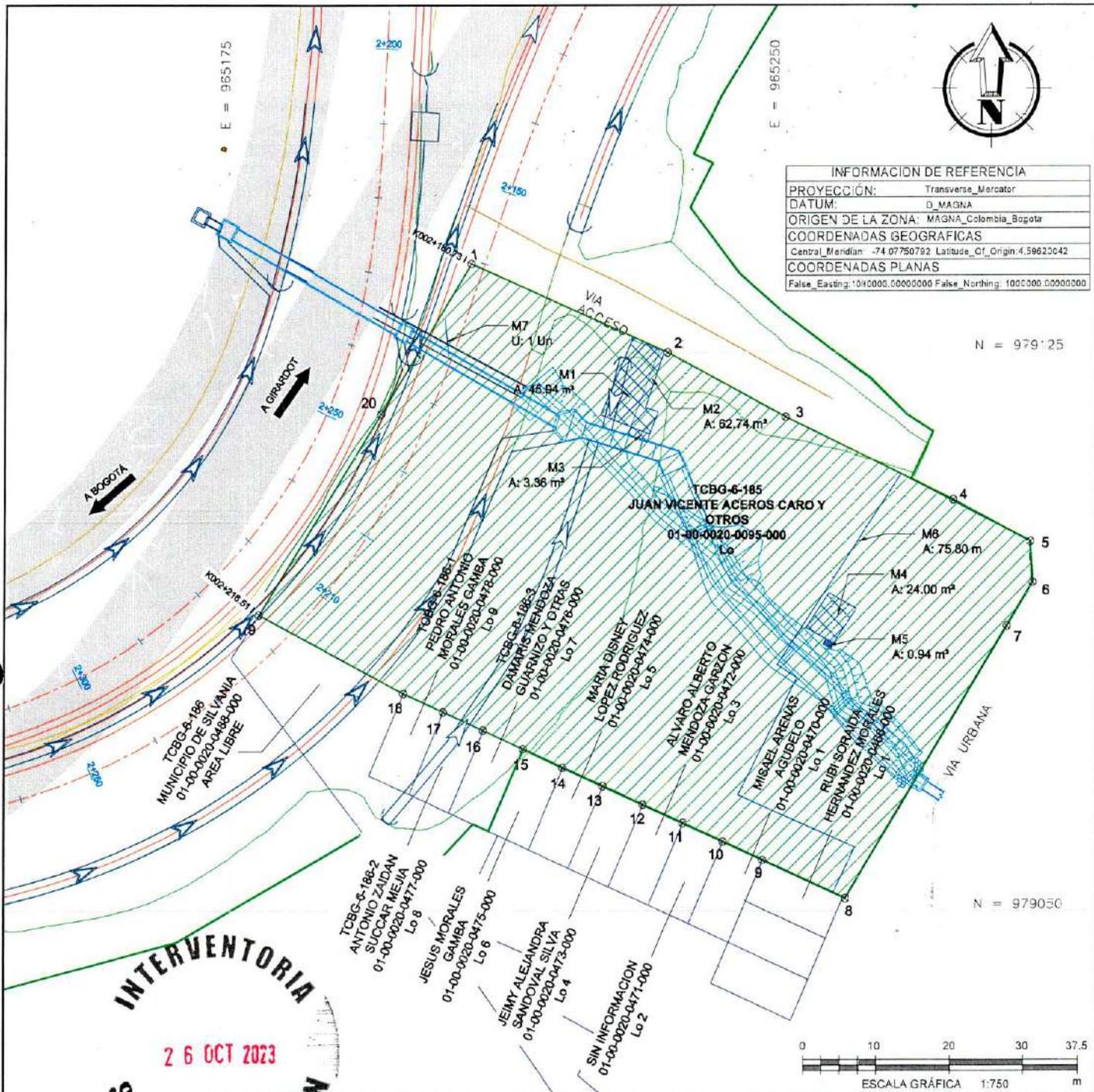
ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
5.050,00 m ²	4.900,00 m ²	<p>El área del predio según la Escritura pública 125 del 28 de enero de 2023 otorgada en la Notaría segunda del círculo de Soacha, es: 4.900 m² según título.</p> <p>En el folio de matrícula inmobiliaria 157-59666, determina un área de 4.900 m².</p> <p>De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral el área del predio, es de 5.050 m².</p>
ELABORÓ		<p>La diferencia de área entre el certificado catastral y la Escritura pública 125 del 28 de enero de 2023 otorgada en la Notaría segunda del círculo de Soacha, es de 150.00 m².</p> <p>La diferencia de área entre el certificado catastral y la el folio de matrícula inmobiliaria 157-59666 es de 150.00 m².</p> <p>La diferencia de área entre el folio de matrícula inmobiliaria 157-59666 y la Escritura pública 125 del 28 de enero de 2023 otorgada en la Notaría segunda del círculo de Soacha, es de 00.00 m².</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:	30/08/2023	



INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCION:	Transverse_Mercator
DATUM:	D. MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian	-74.07750792
Latitude_Of_Origin	4.59622042
COORDENADAS PLANAS	
False_Easting	1000000.00000000
False_Northing	1000000.00000000

N = 979'25

N = 9790'30



INTERVENTORIA
SEG INCOPLAN
 26 OCT 2023

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	CONVENCIONES			
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T.		BORDE VIA PROYECTADA		AREA REQUERIDA		
INTERVENIENTE: CONSORCIO SEG INCOPLAN		EJE VIA PROYECTADA		AREA CONSTRUCCION REQUERIDA		
CONSEJERO: LINCOPLAN		LINEA DE COMPRA		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS		
CONSEJO: VIA400 EXPRESS		CHAFLAN DE LLENO		AREA REMANENTE		
CONSEJO: RUTA 40 CONSORCIO VIAL		CHAFLAN DE CORTE		JANIZERO		
ELABORO: NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO		EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA		POSTE		
DIBUJO: NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO		BORDE CICLO RUTA PROYECTADA		CERCAS		
PROPIETARIO: JUAN VICENTE ACEROS CARO Y OTROS		CAMINO O SENDERO		FUENTES HERIDAS		
CUADRO DE AREAS (M2)		FECHA ELAB.: 30/08/2023		UNIDAD FUNCIONAL: 6		
AREA REQUERIDA: 4900.00 m²	AREA TOTAL: 4900.00 m²	AREA CONST: 00.00 m²	AREA SOBR: 00.00 m²	AREA REMAN: 0.00 m²	NUMERO PREDIAL NACIONAL: 2574301000000020009500000000	
FECHA ELAB.: 30/08/2023					FICHA PREDIAL: TCBG-6-185	
ESCALA: 1:750					UNIDAD FUNCIONAL: 6	
UNIDAD FUNCIONAL: 6					PLANO: 1 de 2	

CONVENCIONES ESPECIFICAS	
ZONA DE PROTECCIÓN	
SERVIDUMBRE	

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



INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transverse_Mercator
DATUM:	D_MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian:	-74.07750782
Latitude_Of_Origin:	4.58620042
COORDENADAS PLANAS	
False_Easting:	1000000.00000000
False_Northing:	1000000.00000000

 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		RCMSO: QUICAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ NO. CATASTRAL: V-00000514 M.P. 00228327783 DNE	CONVENIONES BORDE YA PROYECTADA: [Line] AREA REQUERIDA: [Hatched] EJE VIA PROYECTADA: [Line] AREA CONSTRUIDA REQUERIDA: [Dotted] LINEA DE COMPRA: [Line] CHARLAN DE LLENO: [Line] AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: [Cross-hatched] CHARLAN DE CORTE: [Line] AREA REMANENTE: [Dotted] EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA: [Line] LINDERO: [Line] BORDE CICLO RUTA PROYECTADA: [Line] POSTE: [Symbol] CAMINO O SENDERO: [Line] CERCAS: [Line] YA EXISTENTE: [Line] FUENTES HIDRICAS: [Symbol] LINEA ALTA TENSIÓN: [Line]			
ELABORO: NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO NO. CATASTRAL: V-00000514 M.P. 00228327783 DNE		PROPIETARIO: JUAN VICENTE ACEROS CARO Y OTROS				
DIBUJO: NATALIA RODRIGUEZ CASTIBLANCO NO. CATASTRAL: V-00000514 M.P. 00228327783 DNE		CONVENIONES ESPECIFICAS ZONA DE PROTECCIÓN: [Symbol] SERVIDUMBRE: [Symbol]				
CUADRO DE AREAS (M2)			FECHA ELAB.: 30/08/2023	UNIDAD FUNCIONAL: 6	NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 2574301000000020809500000000	
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CANST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:	PLANO: 2 de 2	FICHA PREDIAL: TCBG-6-185
4900.00 m ²	4900.00 m ²	00.00 m ²	00.00 m ²	0.00 m ²		



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000069411

Bogotá D.C., 26 diciembre 2023

Señores

CONSORCIO SEG-INCOPLAN

Atn. Dr. CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN

Director de Interventoría

Calle 71 No. 11 - 71

Bogotá D.C

REFERENCIA: Ampliación al Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá - Girardot.

ASUNTO: No pronunciamiento de Avalúos - Entregas octubre 4, noviembre 1, 2, 3 y 4.

Respetado señor,

Teniendo en cuenta que mediante oficio N° 202350000059711, 202350000060231, 20235000006131, 202350000063761 y 202350000065281, emitidos por este concesionario, donde se enviaron para su revisión y aprobación los informes valuatorios distribuidos de la siguiente manera:

- Entrega 4 octubre (oficio N° 202350000059711): 13 Informes Valuatorios.
- Entrega 1 noviembre (oficio N° 202350000060231): 13 Informes Valuatorios.
- Entrega 2 noviembre (oficio N° 202350000061311): 9 Informes Valuatorios.
- Entrega 3 noviembre (oficio N° 202350000063761): 11 Informes Valuatorios.
- Entrega 4 noviembre (oficio N° 202350000065281): 13 Informes Valuatorios.

Los cuales consta de insumos técnico (ficha predial, plano predial, conceptos técnicos y anexos), jurídico (Estudio de títulos y anexos) y social (Fichas sociales y anexos) como se indica en nuestra obligación contractual descrita en el literal (h) del numeral

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





Oscar Fabian Bautista Ortiz <obautista@consorcioruta40.com>

Fwd: CORRESPONDENCIA 202350000069411

1 mensaje

Laura Salguero Caycedo <lsalguero@consorcioruta40.com> 27 de diciembre de 2023, 15:46
Para: Adriana Lorena Leon Gallo <aleon@consorcioruta40.com>, Helen Mariet Torres Jara <htorres@consorcioruta40.com>, Oscar Fabian Bautista Ortiz <obautista@consorcioruta40.com>, Rafael Andres Lopez Galvis <rlopez@consorcioruta40.com>

PSI

Quedo atenta.

Cordialmente,

Laura Salguero Caycedo
Supervisor Jurídico Predial y Social
Predial - Social

lsalguero@consorcioruta40.com
Fijo: + 57 1 8743634
Celular: + 57 313-8139833 / 311-6744943
Carrera 27 N° 21-36 Via Panamericana, Fusagasugá
Línea Ética Consorcio Ruta 40 / 018000 - 413842



----- Mensaje reenviado -----

De: **Gestion Documental Via 40 Express** <gestiondocumental@viasumapaz.com>
Fecha: El mié, 27 dic 2023 a la(s) 8:45 a. m.
Asunto: CORRESPONDENCIA 202350000069411
Para: NAYIBE VELASCO CALA <n.velascosi@gmail.com>, Zanel Yisloe Makana Velosa <auxadmon1@seg-colombia.com>
Cc: Correspondencia CR40 <correspondencia@consorcioruta40.com>, Laura Salguero Caycedo <lsalguero@consorcioruta40.com>

La Concesión Vía Sumapaz le saluda y remite comunicación para los fines pertinentes.

Cordialmente

Gestión documental



Cra. 13 # 97 - 76 Piso 3 - Oficina 301 Torre ASTAF, Bogotá
gestion.documental@viasumapaz.com



69411.pdf
1471K



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



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 FISIAGRÁFICAS:	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.	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	16
10.3.	EJERCICIO RESIDUAL	17
10.4.	SERVIDUMBRES	17
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	17
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS	17
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	17
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	18
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	18
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES	18
13.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	19
14.	RESULTADO DE AVALÚO.....	20
15.	DOCUMENTOS ANEXOS	21



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

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 l y abscisa final K002+216,51 l.
- 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).
- 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 ² de la totalidad del predio
Área de construcción	35,0 m ² 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 Sivanía y delimita de la siguiente manera: al noroccidente con la autopista Bogotá – Girardot y al suroriente con la calle 16 del municipio de Sivanía en el departamento de Cundinamarca.¹



¹ Página oficial del municipio, <https://www.sivanía-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.²
- 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

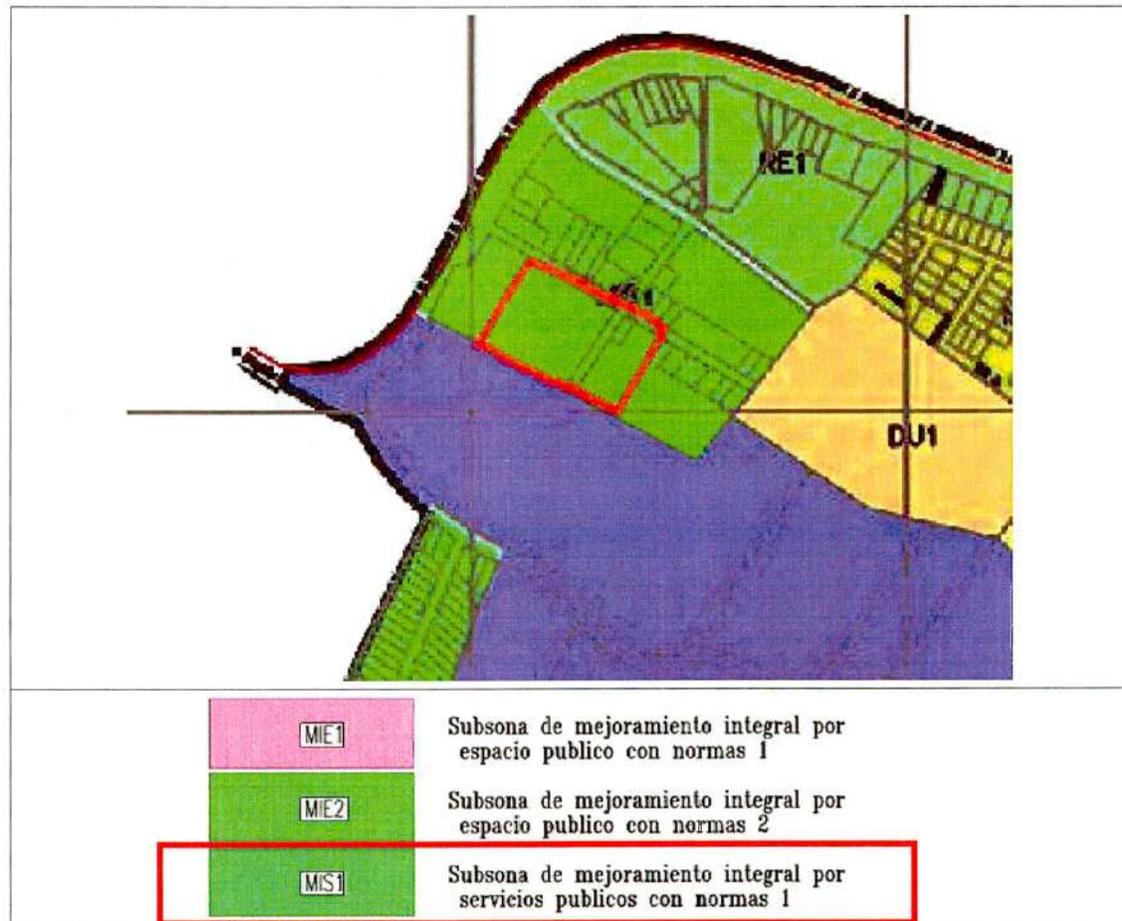
7

² 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 ²
ÁREA REQUERIDA:	4900,00 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	0,00 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	4900,00 m ²

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 4.900 m². 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					
M2: 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
M3: 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
M4: 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
M5: 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
M6: Cerca medianera con postes de madera y tres hiladas de alambre de púas.	75,80	m	5	Bueno	30
M7: 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 (m ²)	ÁREA CONSTRUIDA (M ²)
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:

ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	VALOR TOTAL
1	3125983321	Maria	Sivania	Urbano	Calle 6 #5	\$ 380.000.000	\$ 378.200.000	250	1.024.800	200,00	\$ 600.000	\$ 120.000.000
2	3159279795	Jhoana Mogellón	Sivania	Urbano	Calle 4 #8	\$ 380.000.000	\$ 364.800.000	108	1.152.778	270,00	\$ 890.000	\$ 240.300.000
3	3115404332 - 3142187735	Margarita Hernandez	Sivania	Urbano	Calle 10 # 2b-13	\$ 270.000.000	\$ 267.300.000	78	1.098.077	210,00	\$ 865.000	\$ 181.650.000
4	3214515106	Julio Cesar	Sivania	Urbano	Calle 10 # 8b-50	\$ 530.000.000	\$ 508.800.000	128	1.136.032	389,00	\$ 940.000	\$ 385.690.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 1.102.921,61						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						56.886,95		LÍMITE SUPERIOR		\$ 1.159.808,56		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						5,16%		LÍMITE INFERIOR		\$ 1.046.034,66		

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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

13

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

ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/m ²
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
PROMEDIO			\$ 1.102.922
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			56.887
COEF DE VARIACIÓN			5,16%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 1.159.809
LÍMITE INFERIOR			\$ 1.046.035

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:

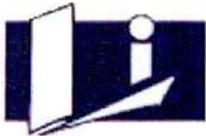
$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1 + g} - Cu \right\}$$

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 m², 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	PRELIMINARES				
	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
	Carramiento en malla Verde H= 2,10 m	ML	1.385,64	23.796,00	32.972.689,44
	Descapote a máquina	M ²	26.376,00	10.110,00	266.681.580,00
	Estudios, diseños e interventoría	GLOBAL	1,00	0,030	141.081.372,39
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS				
	ACUEDUCTO				
	Red matriz tubería PVC 8" RDE 26	ML	910,00	115.706,00	105.292.480,00
	Red principal PVC 3/4	ML	750,00	10.987,00	8.240.250,00
	ALCANTARILLADO				
	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	234.965,00	90.696.490,00
	Tubería 6" Acometida Domiciliaria	ML	750,00	55.811,00	41.708.250,00
	Tubería 8" Sumideros	ML	630,00	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
	PLUVIAL				
	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	1.689.486,00	40.067.664,00
	Tubería pvc. alcantarillado 12" (315mm) Red Matriz	ML	386,00	179.366,28	69.235.376,36
	Relleno con material de excavación	M3	1.343,48	28.792,00	38.681.476,18
	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	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
	Postes concreto h = 12 m. (inc atraque y cámara)	UND	16,00	1.834.861,45	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	1.050.600,00	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	394.082,00	7.881.640,00
	Transformador 112 KVA - estructura	UND	2,00	16.645.793,00	33.291.586,00
	Alambre Cuadruple Antifraude 2 / 0 BT	UND	1.490,00	964.039,54	1.278.778.519,20
IV	INSTALACIONES TELEFONICAS				
	Postes Concreto	UND	20,00	565.767,00	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	4.484.066,00	35.872.528,00
	Caja de inspección doble	UND	20,00	2.043.930,00	40.878.600,00
	Ducto etb	UND	519,00	249.563,95	129.523.690,05
	Equipo tendido aéreo	DÍA	4,00	538.170,99	2.152.683,96
	Equipo tendido canalizado	DÍA	19,00	653.992,68	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
	Armarios	UND	4,00	4.118.067,89	16.472.271,56
V	INSTALACIONES GAS NATURAL				
	Red Domiciliaria - Espina Pescado	UND	14,00	735.702,54	10.999.835,56
	Tendido Red Principal	ML	450,00	41.905,55	18.857.497,50
VI	VÍAS				
	URB PRIMARIO				
	Afirmado malla Vial Local(base y sub base)	M ²	1.400,00	109.713,00	153.598.200,00
	Excavación a máquina	M3	1.162,00	314.374,06	365.302.657,72
	URB TOT				
	Via V3 a V4 en asfalto	M ²	1.400,00	457.781,15	640.893.608
	COSTO TOTAL DEL PROYECTO				\$ 4.273.743.658,51
	AIU (5 %)	5%			\$ 213.687.182,93
	COSTO FINAL DEL PROYECTO				\$ 4.487.430.841,44
	COSTO DE URBANISMO (\$/M²) AREA LOTE				\$ 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
	VR-UNIT (\$/M2)	100,00%	\$ 149.581
	VALOR ADOPTADO M2		\$ 150.000

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%
V.T.B. Valor de Terreno en Bruto		\$ 417.411
V.T.B. Valor de Terreno en Bruto Adoptado		\$ 417.410

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

Oferta 2. Casa en Silvania de uso residencial con opción para uso comercial, tiene un área de terreno de 108m², la construcción consta de 270m², distribuidos en 2



PREDIO TCBG-6-185

niveles, un sótano y un patio. Disponibilidad de servicios públicos y buena ubicación.

Oferta 3. Casa en Silvania, ubicada en el barrio Alto de la Virgen. Cuenta con un área de terreno de 78m² y una construcción de 210 m² distribuida de la siguiente manera. Primer piso, garaje, sala, alcoba, baño con ducha, comedor, cocina integral y patio de ropas. En el segundo piso está un hall, con baño y ducha, alcoba principal con baño y ducha, Vestier con closet, se encuentra también dos alcobas, un balcón. Tercer piso, sala, altillo y terraza con baño.

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

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.

17

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.

**PREDIO TCBG-6-185****11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

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

ÍTEM	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%	\$ 271.768,05	\$ 13.842,64	\$ 257.917,41	\$ 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%	\$ 4.104.754,45	\$ 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.



PREDIO TCBG-6-185

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.
- Aclaremos 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.

19



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
U.F.1	m ²	4,900.00	\$ 431.410	\$ 2.113.909.000
TOTAL TERRENO				\$ 2.113.909.000
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m ²	45,94	\$ 71.100	\$ 3.266.334
M2	m ²	62,74	\$ 257.900	\$ 16.180.646
M3	m ²	3,36	\$ 656.200	\$ 2.204.832
M4	m ²	24,00	\$ 192.900	\$ 4.629.600
M5	m ²	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
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 32.262.614
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
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
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 2.952.235
TOTAL AVALUO				\$ 2.149.123.849

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

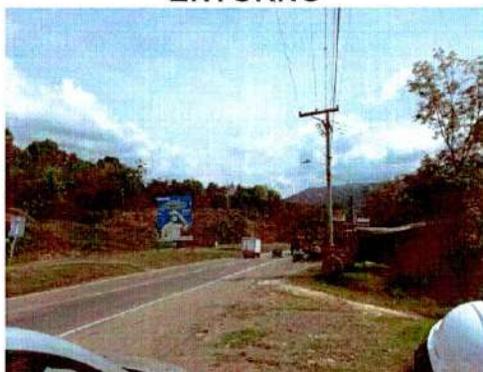


PREDIO TCBG-6-185

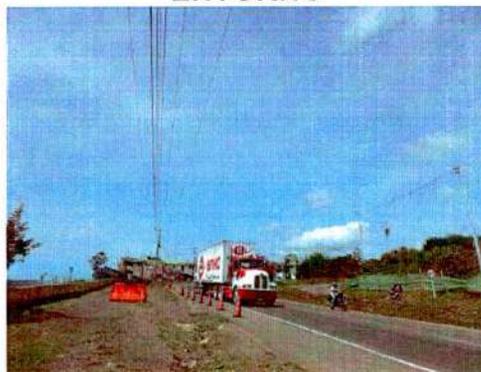
15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



M3



M4





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-185

M5



M6



M7



CULTIVOS / ESPECIES

PLÁTANO



PAPAYO





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

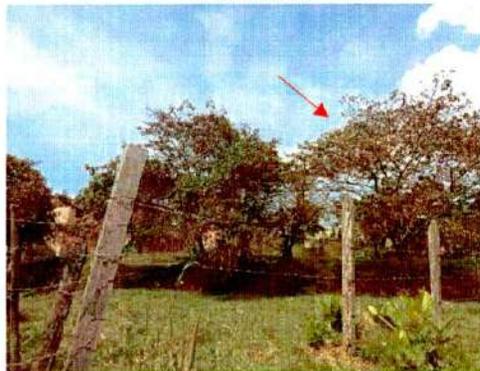


PREDIO TCBG-6-185

GUAYABO



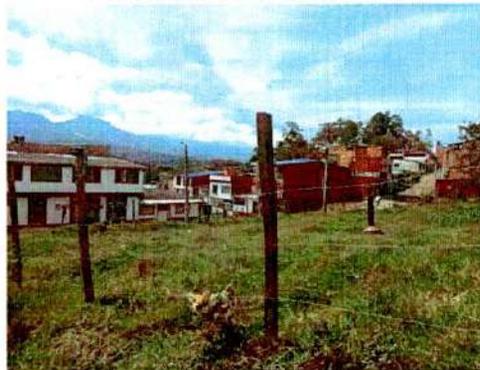
GUAMO



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,



PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código FID-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 bodegaje 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: DocuPartner
Proyector: Jennifer Méndez 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 APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem						
M1	M1: Enlucido 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 cemento	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	45,94	\$ 135.201,42	\$ 3.546.513,16	\$ 77.198,81	m2						
		Excavación manual	m3	\$ 25.998,00	4,59	\$ 119.330,82									
		Teja Zinc Ondulada 2.134x0,80mt 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	\$ 1.302.641,40									
		Puntilla con cabeza 1-1/2"	lb	\$ 3.200,00	4,00	\$ 12.800,00									
		Límiteo 010-012 cm (3m) Eucalipto	un	\$ 17.165,00	12,00	\$ 205.980,00									
		Mano de obra AA	Hc	\$ 25.741,00	16,00	\$ 391.856,00									
		Total costo directo				\$ 3.546.513,16									
		Total Construcción			45,94	\$ 77.198,81									
		https://www.bancomer.com.co/bancomer/col/proyectos/23430/teja-zinc-con-estructura-de-madera-y-paredes-en-teja-de-zinc-soportada-por-postes-de-madera-sobre-una-zona-dura-m2-piso-en-cemento													
M2	M2: Zona dura de 0,25m de espesor, con un muro parcialmente construido de dos hiladas de bloques, aproximadamente de 3,63 m x 2,64 m.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	62,74	\$ 184.643,82	\$ 17.050.225,66	\$ 273.760,05	m2						
		Excavación manual	m3	\$ 25.998,00	15,69	\$ 407.908,82									
		Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 585.250,00	9,41	\$ 5.507.202,50									
		Releño material en sitio	m3	\$ 33.530,00	3,14	\$ 105.284,20									
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m2	\$ 127.601,00	62,74	\$ 8.005.686,74									
		Alistado de Pisos 4CM	m2	\$ 31.098,00	62,74	\$ 1.951.086,52									
		Muro divisionario bloque estrado No. 5	m2	\$ 38.997,00	9,58	\$ 373.581,26									
		Mano de obra	Hc	\$ 25.741,00	20,00	\$ 514.820,00									
		Total costo directo				\$ 17.050.225,66									
		Total Construcción			62,74	\$ 273.760,05									
https://www.bancomer.com.co/bancomer/col/proyectos/23430/zona-dura-de-025m-de-espesor-con-un-muro-parcialmente-construido-de-dos-hiladas-de-bloques-aproximadamente-de-363-m-x-264-m															
M3	M3: Estánque con muro en cemento sobre su contorno de medidas aproximadas 2,80m x 1,20m x 0,50m.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	3,36	\$ 9.888,48	\$ 2.323.228,68	\$ 691.437,11	m2						
		Excavación manual	m3	\$ 25.998,00	0,34	\$ 8.839,32									
		Concreto ciclopeo	m3	\$ 495.452,00	0,34	\$ 168.453,68									
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m2	\$ 127.601,00	3,36	\$ 428.739,36									
		Muro bloque concreto estructural 9 CM	m2	\$ 134.185,00	4,00	\$ 536.740,00									
		Pañete 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									
		Total costo directo				\$ 2.323.228,68									
		Total Construcción			3,36	\$ 691.437,11									
		https://www.bancomer.com.co/bancomer/col/proyectos/23430/estanco-con-muro-en-cemento-sobre-su-contorno-de-medidas-aproximadas-280m-x-120m-x-050m													
M4	M4: Enlucido con estructura en postes de madera sobre tierra, con paredes en tablas de madera y cubierta en tejas de zinc, está a su vez cubierta por tejas de zinc, soportadas por postes en madera, con dos puentes en malla estalbonada, ángulos y perfiles metálicos.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	24,00	\$ 70.632,00	\$ 5.025.809,01	\$ 205.408,71	m2						
		Excavación manual	m3	\$ 25.998,00	2,40	\$ 62.395,20									
		Teja Zinc Ondulada 2.134x0,80mt 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	\$ 1.096.530,40									
		Límiteo 010-012 cm (3m) Eucalipto	un	\$ 17.165,00	4,00	\$ 68.660,00									
		Cerramiento en malla estalbonada	m2	\$ 136.610,00	11,20	\$ 1.530.032,00									
		Tubo cerramiento negro 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											
Total costo directo				\$ 5.025.809,01											
Total Construcción			24,00	\$ 205.408,71											
https://www.bancomer.com.co/bancomer/col/proyectos/23430/enlucido-con-estructura-en-postes-de-madera-sobre-tierra-con-paredes-en-tablas-de-madera-y-cubierta-en-tejas-de-zinc-esta-a-su-vez-cubierta-por-tejas-de-zinc-soportadas-por-postes-en-madera-con-dos-puentes-en-malla-estalbonada-angulos-y-perfiles-metaloicos															
M5	M5: Valla con estructura de barilla metálica, malla estalbonada, cubierta en teja y piso en tablas de madera, arbolada a el terreno.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	0,94	\$ 2.766,42	\$ 899.401,55	\$ 850.810,16	m2						
		Excavación manual	m3	\$ 25.998,00	0,09	\$ 2.339,82									
		Teja de fibrocemento No.4	m2	\$ 41.611,00	1,03	\$ 42.859,33									
		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 estalbonada	m2	\$ 136.610,00	2,91	\$ 397.536,10									
		Vanilla Comugada (6M)	un	\$ 24.490,00	2,00	\$ 48.980,00									
		Mano de obra AA	Hc	\$ 25.741,00	8,00	\$ 205.928,00									
		Total costo directo				\$ 899.401,55									
Total Construcción			0,94	\$ 850.810,16											
https://www.bancomer.com.co/bancomer/col/proyectos/23430/valla-con-estructura-de-barilla-metalica-malla-estalbonada-cubierta-en-teja-y-piso-en-tablas-de-madera-arbolada-a-el-terreno															
M6	M6: Cerca medianera con postes de madera y tres hiladas de alambre de púas.	Replanteo	m2	\$ 2.943,00	15,16	\$ 44.615,88	\$ 1.560.706,62	\$ 26.589,80	m2						
		Excavación manual	m3	\$ 25.998,00	3,03	\$ 78.773,94									
		Cerca Bx4 cm x2 9 m - ordinario	un	\$ 23.672,00	38,00	\$ 895.736,00									
		Alambre de púas (40M) 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	\$ 411.856,00									
		Total costo directo				\$ 1.560.706,62									
		Total Construcción			Matros	\$ 20.589,80									
		https://www.bancomer.com.co/bancomer/col/proyectos/23430/cerca-mediana-con-postes-de-madera-y-tres-hiladas-de-alambre-de-puas													
		M7	M7: 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	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 1,1 mm x 6m	m			\$ 10.816,67	30,90	\$ 216.333,40									
Poste de concreto 12 m (310 Kg)	un			\$ 655.775,00	2,00	\$ 1.311.550,00									
Soldadura eléctrica de 3/32" 68 barras	kg			\$ 51.151,00	40,00	\$ 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									
Total costo directo						\$ 4.104.764,45									
Total Construcción					Unidad	\$ 4.104.764,45									
https://www.bancomer.com.co/bancomer/col/proyectos/23430/valla-publicitaria-en-banner-base-en-perfiles-metalicos-y-soportada-por-dos-postes-en-concreto-con-altura-aproximada-de-12m-y-diametro-aproximado-de-15cm															

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

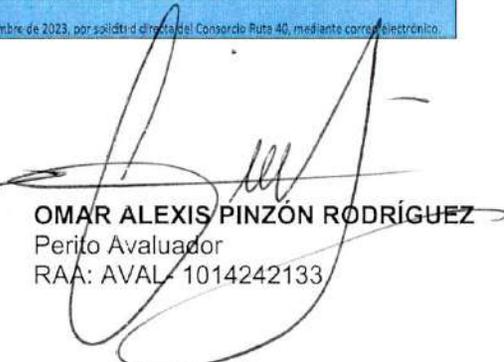
I. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE	\$ 0	
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	
LUCRO CESANTE	\$ 0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 0	
SON: CERO PESOS MILEVA CORRIENTE		

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-17035454


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL- 1014242133


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
 Director del proyecto
 RAA AVAL-80095537



PREDIO TCBG-6-185

**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: 0000815



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