



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000044511

Bogotá D.C., **05 SET. 2023**

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR JOSÉ MIGUEL ESPINOSA OVALLE (C.C N°11.371.106)

Predio denominado PUERTO RICO

Vereda Azafranal

Municipio de Silvania

Departamento de Cundinamarca.

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202350000004921 del 30 de marzo de 2023. Predio TCBG-6-370.

Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 30 de marzo de 2023 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000004921 del 30 de marzo de 2023 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado PUERTO RICO, Vereda Azafranal, Municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-743-00-01-00-00-0002-0883-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-20592 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá ubicados en las siguientes abscisas inicial: K006+189,48 - Abscisas Final: K006+191,25; cuyo titular del derecho real de dominio es el señor JOSÉ MIGUEL ESPINOSA OVALLE (C.C N° 11.371.106).

Que se envió la citación con radicado No. 202350000004931 de fecha 30 de marzo de 2023, por medio de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72, el día 31 de marzo 2023 con guía No. RA418619268CO, así mismo se publicó el oficio, en las páginas Web de la Concesión Vía 40 Express y de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI, con fecha de fijación 24 de abril de 2023 y desfijado el 28 de abril de 2023, con el fin de notificar al señor

Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000044511

JOSÉ MIGUEL ESPINOSA OVALLE (C.C N° 11.371.106) y de igual manera, mediante el presente AVISO se procede a notificar a los señores HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR JOSÉ MIGUEL ESPINOSA OVALLE (C.C N° 11.371.106) de conformidad con el Registro Civil de Defunción aportado por el señor Juan Francisco Espinosa.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a todos los herederos determinados e indeterminados del señor JOSÉ MIGUEL ESPINOSA OVALLE (C.C N° 11.371.106), quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía N° 11.382.232 y que a la fecha del presente aviso no hubiesen acreditado el parentesco con el propietario fallecido; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

En dicho oficio se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procede a realizar la notificación por aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino conforme al artículo 69 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

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

Atentamente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE
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]

Concesionaria Vía 40 Express
Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301
Ciudad: Bogotá, Colombia
Teléfono: (57) (1) 3906013
www.via40express.com

CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Centro Operativo: PO.FUSAGASUGA Fecha Admisión: 07/09/2023 09:19:12
 Orden de servicio: PO.FUSAGASUGA Fecha Aprox. Entrega: 18/09/2023



RA441744327CO

1008
020

Remitente
 Nombre/Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VUL
 Dirección: CARRERA 27 7ª 21 - 36 FUSAGASUGA NITC.C.T.L.
 Referencia: Teléfono: Código Postal: 252219
 Ciudad: FUSAGASUGA, CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA Código Operativo: 1008000

Causa/ Devoluciones:

RE	Rehusado	CI	Cerrado
NE	No existe	NI	No conectado
NR	No reside	PA	Falticio
NR	No reclamado	AC	Aparado Clausurado
DE	Desconocido	FM	Fuerza Mayor
	Dirección errada		

Destinatario
 Nombre/Razón Social: HEREDEROS JOSE MIGUEL ESPINOSA
 Dirección: PREDIO PUERTO RICO VIDA AZAFRANAL PR 53 + 830 GOOT BTA
 Tel: Código Postal: Código Operativo: 1008020
 Ciudad: GRANADA, CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA

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

Valores
 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

Observaciones del cliente:

Fecha de entrega: 04/09/2023
 Distribuidor:
 C.C.
 Gestión de entrega:
 1er 2do 3er



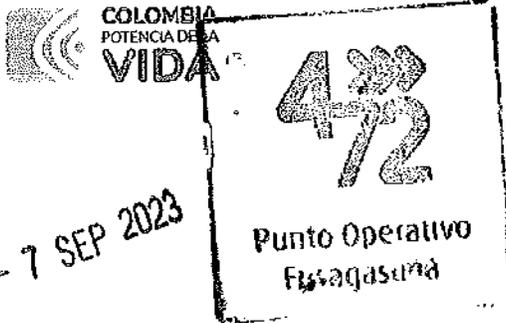
10080001008020RA441744327CO

Presente en el Centro Postal de Fusagasuga, sede de la Zona de Servicio Postal 0208020, el día 07 de septiembre de 2023, a las 09:19:12 horas, se recibió para su envío un correo certificado por el presente medio, el cual se encuentra en el presente documento para su entrega al cliente. Para mayor información consulte el sitio web de la Empresa Postal Nacional S.A. en la página web: www.serviciospostalesnacionales.com.co. Fecha de emisión: 07/09/2023 09:19:12.

1008
000
PO.FUSAGASUGA
CENTRO A

Remitente: RUTA 40 CONSORCIO VUL
 Dirección: CARRERA 27 7ª 21 - 36 FUSAGASUGA CUNDINAMARCA
 Ciudad: FUSAGASUGA CUNDINAMARCA
 Departamento: CUNDINAMARCA
 Código Postal: 252219
 Envío: RA441744327CO

Destinatario: HEREDEROS JOSE MIGUEL ESPINOSA
 Dirección: PREDIO PUERTO RICO VIDA AZAFRANAL PR 53 + 830 GOOT BTA
 Ciudad: GRANADA CUNDINAMARCA
 Departamento: CUNDINAMARCA
 Código Postal: 252219
 Envío: RA441744327CO



- 7 SEP 2023

Bogotá D.C.; 05 SET. 2023

Transporte



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000044511

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR JOSÉ MIGUEL ESPINOSA OVALLE (C.C N°11.371.106)

Predio denominado PUERTO RICO

Vereda Azafranal

Municipio de Silvania

Departamento de Cundinamarca.

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202350000004921 del 30 de marzo de 2023. Predio TCBG-6-370.

Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 30 de marzo de 2023 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000004921 del 30 de marzo de 2023 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado PUERTO RICO, Vereda Azafranal, Municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-743-00-01-00-00-0002-0883-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-20592 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá ubicados en las siguientes abscisas inicial: K006+189,48 - Abscisas Final: K006+191,25; cuyo titular del derecho real de dominio es el señor JOSÉ MIGUEL ESPINOSA OVALLE (C.C N° 11.371.106).

Que se envió la citación con radicado No. 202350000004931 de fecha 30 de marzo de 2023, por medio de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72, el día 31 de marzo 2023 con guía No. RA418619268CO, así mismo se publicó el oficio, en las páginas Web de la Concesión Vía 40 Express y de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI, con fecha de fijación 24 de abril de 2023 y desfijado el 28 de abril de 2023, con el fin de notificar al señor

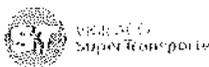
Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000044511

JOSÉ MIGUEL ESPINOSA OVALLE (C.C N° 11.371.106) y de igual manera, mediante el presente AVISO se procede notificar a los señores HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR JOSÉ MIGUEL ESPINOSA OVALLE (C.C N° 11.371.106) de conformidad con el Registro Civil de Defunción aportado por el señor Juan Francisco Espinosa.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a todos los herederos determinados e indeterminados del señor JOSÉ MIGUEL ESPINOSA OVALLE (C.C N° 11.371.106), quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía N° 11.382.232 y que a la fecha del presente aviso no hubiesen acreditado el parentesco con el propietario fallecido; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

En dicho oficio se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procede a realizar la notificación por aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino conforme al artículo 69 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

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

Atentamente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE
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 |

Concesionaria Vía 40 Express
Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301
Ciudad: Bogotá, Colombia
Teléfono: (57) (1) 3906013
www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004921

Bogotá D.C., 30 MAR 2023

Señor:
JOSÉ MIGUEL ESPINOSA OVALLE (C.C No 11.371.106)
Predio denominado PUERTO RICO
Vereda Azafranal
Municipio de Silvania
Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus construcciones principales y cultivos y especies ubicados en las siguientes abscisas; Abscisa inicial: **K006+189,48** – Abscisa Final: **K006+191,25**; localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACION TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado **PUERTO RICO**, Vereda Azafranal, Municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0002-0883-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-20592** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-370**.

Respetado señor:

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)



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004921

S.A.S., identificado con NIT. 901.009.478-6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto vial "Ampliación Tercer Carril –Doble Calzada Bogotá – Girardot", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-** ha delegado a **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto Vial.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la Ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-6-370, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado PUERTO RICO, Vereda Azafranal, Municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0002-0883-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-20592** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CINCUENTA Y CUATRO COMA CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (54,57M²)**, junto con sus construcciones principales, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 30 de **septiembre** de **2022**, por la suma de: **CUATRO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.591.659,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones principales y cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004921

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,005457	\$ 144.263.800	\$ 787.248
TOTAL TERRENO				\$ 787.248
CONSTRUCCION PRINCIPAL				
C1	m2	11,36	\$ 321.300	\$ 3.649.968
TOTAL CONSTRUCCION PRINCIPAL				\$ 3.649.968
CULTIVOS ESPECIES				
Pastos Naturales	m2	54,57	\$ 255	\$ 13.915
Agapanto	un	10	\$ 10.000	\$ 100.000
Café Arábigo	un	2	\$ 10.264	\$ 20.528
Palma canoa	un	2	\$ 10.000	\$ 20.000
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 154.443
TOTAL AVALUO				\$ 4.591.659

TOTAL AVALÚO: CUATRO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 4.591.659,00).
 Bogotá, D.C., 30 de septiembre de 2022.

JA 20/09/2022

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

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

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

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





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004921

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 renuncia a la negociación cuando: a) Guarde 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 voluntario sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, **CONSTITUYÉNDOSE EN ENTREGA ANTICIPADA** que se hace efectiva con la firma del presente acuerdo y la entrega material del predio.

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

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

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

3965013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004921

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-370, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **30 de septiembre de 2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |





SISTEMA INTEGRADO . GESTIÓN

CÓDIGO GCSF-F-185

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN 001

FORMATO

FICHA PREDIAL

FECHA 18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

AMPLIACION TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL

6

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2015

PREDIO No.:

TCSG-5-370

SECTOR O TRAMO

PUENTE RÍO BLANCO - GRANADA

ABSC. INICIAL

K006+189.48

ABSC. FINAL

K006+191.25

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

1,77

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

CEDELA

11.371.106

MATRÍCULA INMOBILIARIA

JOSE MIGUEL ESPINOSA OVALLE

DIRECCION / EMAIL

3135772053

157-20592

VEREDA/BARRIO:

RURAL

PUERTO RICO

CEDELA CATASTRAL

MUNICIPIO:

AGRICOLA

QUEBRADA HONDA [M] 7 - 1

257430001.000000208830000000000

DPTO:

MIXTA

QUEBRADA HONDA [M] 7 - 1

257430001.000000208830000000000

Predio requerido para:

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

QUEBRADA HONDA [M] 7 - 1

257430001.000000208830000000000

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

QUEBRADA HONDA [M] 7 - 1

257430001.000000208830000000000

DESCRIPCION

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

QUEBRADA HONDA [M] 7 - 1

257430001.000000208830000000000

CANT

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

QUEBRADA HONDA [M] 7 - 1

257430001.000000208830000000000

DENS

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

QUEBRADA HONDA [M] 7 - 1

257430001.000000208830000000000

UN

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

QUEBRADA HONDA [M] 7 - 1

257430001.000000208830000000000

UN

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

QUEBRADA HONDA [M] 7 - 1

257430001.000000208830000000000

UN

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

QUEBRADA HONDA [M] 7 - 1

257430001.000000208830000000000

UN

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

QUEBRADA HONDA [M] 7 - 1

257430001.000000208830000000000

UN

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

QUEBRADA HONDA [M] 7 - 1

257430001.000000208830000000000

UN

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

QUEBRADA HONDA [M] 7 - 1

257430001.000000208830000000000

UN

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

QUEBRADA HONDA [M] 7 - 1

257430001.000000208830000000000

UN

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

QUEBRADA HONDA [M] 7 - 1

257430001.000000208830000000000

FECHA DE ELABORACIÓN: 3 DE 2015

Elaboró: Ing. CRISTIAN CAMILO CAMA GO TUTA
MLP: 25335-42485 CND

Revisó y Aprobó:

Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
MLP: 25323-32753 CND

AREA TOTAL TERRENO 1008,00 m²

AREA REQUERIDA 54,57 m²

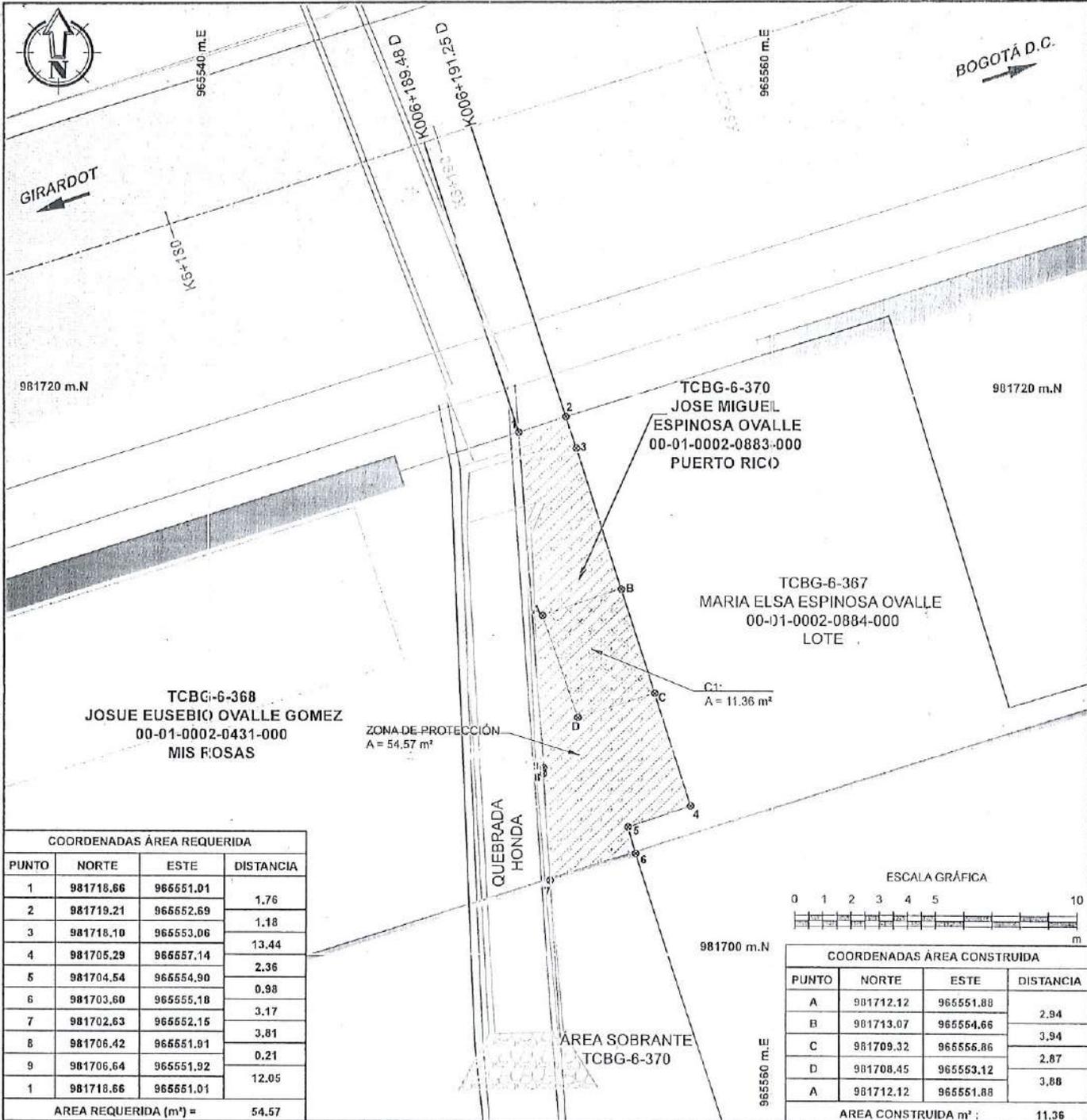
AREA REMANENTE 9,00 m²

AREA SOBRANTE 933,43 m²

AREA TOTAL REQUERIDA 54,57 m²

OBSERVACIONES:

- La vereda se tomó de la escritura pública No. 445 del 01-09-1974, notaría primera de Fusagasugá.
- La dirección se toma del certificado catastral expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca - ACC.
- Los linderos se establecen a partir de la tradición jurídica del predio y de las segregaciones colindantes al mismo (TCBG-6-368 y TCBO-5-371).
- A la fecha de la visita y elaboración de la ficha predial, el predio no presenta ningún tipo de actividad económica dentro del área requerida.
- La topografía del área requerida se desagrega de la siguiente manera: 36,12 m² ondulada y 16,45 m² plano.
- El número de contacto corresponde al hijo del propietario, Señor Juan Francisco Espinosa.
- El Acuerdo 012 de 2000, por el cual se adopta el POT del municipio de Siviripá, no indica el área de randa hídrica; no obstante, para el presente insumo se deja un ancho no inferior de treinta (30) metros paralelos al cuerpo de agua, según el Art. 83 del Decreto 2811 de 1974. Por lo anterior, luego de realizar el cruce cartográfico con los planos oficiales del municipio, el área requerida presenta una afectación por zona de protección por un área total de 54,57 m².
- Para efectos de elaboración del presente insumo predial, se tomó como área total del predio la especificada a partir del certificado catastral nacional emitido por la Agencia Catastral de Cundinamarca - ACC de 1008,00 m². Lo anterior si no respalda área en su tradición jurídica, adicional en campo, no se evidencian linderos físicos específicos. (Ver anexo diferencia de áreas)
- El folio de matrícula inmobiliaria ausente en la base de datos del IGAC, tanto en Certificado Catastral como en R1 y R2, corresponde al folio actualizado, (157-20592)
- Se identifica en visita de campo que el propietario del predio está fallecido, a la fecha no se tiene el soporte jurídico (acta de defunción), sin embargo, se revisa en la base de datos de la registraduría nacional donde se evidencia que la cédula está cancelada por muerte.
- Al elaborar la ficha predial se evidencia en la confrontación de la información que las áreas no son concordantes. (Ver anexo diferencia de áreas), sin embargo el nombre del predio que se encuentra consignado en la base catastral y los títulos de tradición son iguales.
- Sobre el área sobrante del predio la topografía es ondulada.
- La obra hidráulica (canal) que se encuentra en el lindero occidental del predio fue realizada por el proyecto anterior para el manejo de las aguas vertientes del cañado Izquierdo de la vía.
- Dentro del área requerida no se encuentran acomodadas de servicios públicos.



COORDENADAS ÁREA REQUERIDA

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	981718.66	965551.01	1.76
2	981719.21	965552.69	1.18
3	981718.10	965553.06	13.44
4	981705.29	965557.14	2.36
5	981704.54	965554.90	0.98
6	981703.60	965555.18	3.17
7	981702.63	965552.15	3.81
8	981706.42	965551.91	0.21
9	981706.64	965551.92	12.05
1	981718.66	965551.01	

AREA REQUERIDA (m²) = 54.57

ESCALA GRÁFICA

0 1 2 3 4 5 10 m

COORDENADAS ÁREA CONSTRUIDA

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	981712.12	965551.88	2.94
B	981713.07	965554.66	3.94
C	981709.32	965556.86	2.87
D	981708.45	965553.12	3.88
A	981712.12	965551.88	

AREA CONSTRUIDA m²: 11.36

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN CARLOS FORERO
 INGENIERO DE CARRETERAS Y GEODESIA
 M.P. 2522-10098 C.O.D.
 APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
 INGENIERO DE CARRETERAS Y GEODESIA
 M.P. 2522-32743 C.O.D.

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
LINEA DE COMPRA	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CHAFLAN DE LLENO	AREA REMANENTE
CHAFLAN DE CORTE	LINDERO
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA	POSTE
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	CERCAS
CAMINO O SENDERO	FUENTES HIDRICAS
VIA EXISTENTE	ZONA DE PROTECCIÓN
	SERVIDUMBRE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

CONSORCIO SEC-BOGOTÁ

CONSORCIO SEC-BOGOTÁ

VIA 4077

CONSEJO VIAL

ELABORÓ: CRISTIAN C. CAMARGO T.
 ING. TOPOGRAFICO
 M.P. 2535-42855 C.O.D.
 DIBUJÓ: CRISTIAN C. CAMARGO T.
 ING. TOPOGRAFICO
 M.P. 2535-42855 C.O.D.

PROPIETARIO: JOSE MIGUEL ESPINOSA OVALLE

CUADRO DE AREAS (M2)

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
54.57 M2	1008.00 M2	11.36 M2	953.43 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.: 05/08/2022
 ESCALA: 1:200

UNIDAD FUNCIONAL: 6
 PLANO: 1 De 1

No. CATASTRAL: 2574300010000002098300000000
 FICHA GRAFICA No. TCBG-6-370

Vn 26/sep/2022



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-370

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL- LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIÓN
DIRECCIÓN:	PUERTO RICO
VEREDA/BARRIO:	AZAFRANAL
MUNICIPIO:	SILVANIA
DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA
SOLICITANTE:	CONSORCIO RUTA 40
SOLICITANTE:	El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE 30 DE 2022

Vn 20/09/2022

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

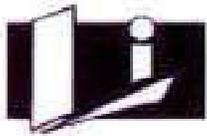


TABLA DE CONTENIDO

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	4
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA	4
3.1.	PROPIETARIOS.....	4
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	4
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA.....	4
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS.....	5
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	5
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	5
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE.....	5
4.3.	TOPOGRAFÍA.....	5
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.....	5
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS.....	6
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS.....	6
4.7.	SERVICIOS COMUNALES.....	6
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE.....	6
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	6
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	8
6.1.	UBICACIÓN.....	8
6.2.	ÁREA DEL TERRENO.....	8
6.3.	LINDEROS.....	8
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	9
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS.....	9
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS.....	9
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	10
6.9.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	10



6.10. CULTIVOS ESPECIES	10
7. MÉTODO DE AVALÚO	11
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....	11
8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	11
8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO.....	12
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA.....	12
9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	12
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO	12
10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	12
10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	13
10.3. EJERCICIO RESIDUAL	13
10.4. SERVIDUMBRES.....	13
10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN	13
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES	14
11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.....	14
11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	14
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	14
12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	14
13. CONSIDERACIONES GENERALES	15
14. RESULTADO DE AVALÚO.....	16
15. DOCUMENTOS ANEXOS	17
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO	17
15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO.....	19
15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES.....	21
15.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES.....	21
15.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.....	22



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcción.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Silvania.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Azafranal.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Puerto Rico.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K006+189,48 D y abscisa final K006+191,25 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso agrícola.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Silvania-Cundinamarca el uso por norma del predio es RURAL 5 (R-5).
- 1.11. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-743-00-01-00-00-0002-0883-0-00-00-00-00
Área de terreno	0 Ha 1.008,00 m² de la totalidad del predio
Área de construcción	9,00 m² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$ 3.681.000

4

Fuente: Consulta catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 16 de agosto de 2022.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 30 de septiembre de 2022.

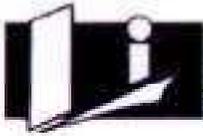
2. DOCUMENTOS

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-6-370.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-6-370
- Certificado Agencia Catastral de Cundinamarca.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-20592

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. **PROPIETARIOS:** JOSE MIGUEL ESPINOZA OVALLE. C.C. 11.371.106
- 3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No. 445 del 01 de abril de 1974 otorgada en la Notaría Primera del Circulo de Fusagasugá
- 3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 157-20592.



PREDIO TCBG-6-370

- 3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-20592 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, medidas cautelares y/o limitaciones.

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

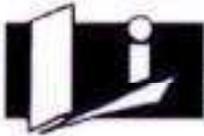
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Azafranal, se localiza en el municipio de Silvania, colinda al norte con la vereda Subia del municipio de Silvania; al oriente con la vereda San Luis del municipio de Silvania; al sur con la vereda Quebrada Honda del mismo municipio y al occidente con la vereda Subia y el municipio de Viotá.



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre las vías y agricultura con vivienda campestre.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía mixta (ondulada y plana)
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Templado húmedo. La altura promedio es de 1.650 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C.¹

¹ Alcaldía del municipio.



PREDIO TCBG-6-370

- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQFf y presenta las siguientes características.²

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQFf	Templado húmedo	Rocas sedimentarias arenosas y limoarcillosas	Typic hapludands, Lithic Udorthents	Suelos Profundos, bien drenados, Fertilidad media	Baja a media

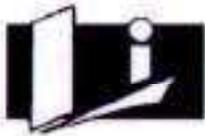
- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Silvania.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al noroccidente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, público individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

6

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el ACUERDO No. 22 OCTUBRE 31 DE 2.000 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Silvania, el predio se encuentra bajo la norma Uso de suelo RURAL 5 (R-5). No obstante, a lo anterior, de acuerdo con la ficha predial suministrada el total del área requerida se encuentra bajo la norma de ZONA DE PROTECCIÓN por afectación de ronda de río.

² Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología, Estudio General de suelos del Departamento de Cundinamarca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 2000.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-370



AI, PD	PR, S, M	R, Pe, S, R	M, Z	5	309,9416
	PR, P	R, S, Fe	M, Z	6	475,160

7

Fuente: Zonificación de uso de suelo Rural - Municipio de SILVANIA,

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmbogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 5,11 Km aproximadamente del perímetro urbano del Municipio de Silvania - Cundinamarca

UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 29 de Agosto de 2022.

8

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

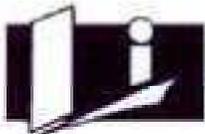
ÁREA TOTAL TERRENO:	1.008,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	54,57 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	953,43 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	54,57 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-6-370.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	1,76 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 1 - 2)
SUR	3,17 m	JOSE MIGUEL ESPINOSA OVALLE (Mj 6- 7)
ORIENTE	17,96 m	MARIA ELSA ESPINOSA OVALLE (Mj 2 - 6)
OCCIDENTE	16,07 m	QUEBRADA HONDA (Mj 7 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-370.



PREDIO TCBG-6-370

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

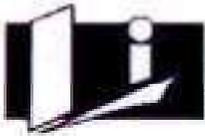
6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** De acuerdo con lo descrito en la ficha predial y con lo observado en campo, no se cuenta con acometidas de servicios públicos.

6.6. **UNIDADES FISIOGRAFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 54,57 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con topografía mixta (ondulada y plana), su uso actual es agrícola, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN.

6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción en mal estado con muros en bloque a la vista cimentación elevada en columnas y vigas de concreto, sin cubierta, sin piso y sin perfilera, cuenta con una puerta en teja de lámina de zinc.	Bodega	11,36 m ²	15	Malo	100



- 6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las características constructivas.

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS
C1	
CIMENTACIÓN	Elevada en columnas y vigas en concreto
ESTRUCTURA	Muros en bloque
ENTREPISO	No aplica
FACHADA	Bloque a la vista
CUBIERTA	Sin cubierta
CIELO RASO	No Aplica
PISOS	Sin piso
COCINA	Sin cocina
BAÑOS	Sin Baño
ACABADOS BAÑO	No aplica
ACABADOS MUROS	Bloque a la vista
OTROS	Puerta en lámina de zinc
VEHUSTEZ	15
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Malo

10

- 6.9. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexos.
- 6.10. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta como cultivos y/o especies, objeto de avalúo, los siguientes ítems:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos naturales	54,57	m ²
Agapanto	10	Un
Café arábigo	2	Un
Palma conoa	2	Un

Fuente: Ficha predial TCBG-6-370.

**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.

11

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:****Unidad Fisiográfica 1**

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo ZONA DE PROTECCIÓN, se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3102861208	Israel Finceraiz	Granada	La Veintidos	Finca	\$ 200.000.000,00	1,268	0,00
2	3108172265	Alexander Morales	Sibatobá	Quebrada Honda	Finca Las Cuadradas	\$ 219.000.000,00	1,470	0,00
3	3102861208	Israel Finceraiz	Sibatobá	Subío Patregal	Finca	\$ 350.000.000,00	2,378	30,30

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO****Unidad Fisiográfica 1**

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

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN												
FSM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN MUNICIPIO	SECTOR VEREDA	DIRECCIÓN NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								AREA (m ²)	VALOR (m ²)	AREA (m ²)	VALOR (m ²)	VALOR TOTAL
1	310281208	Finca La Ventidos	Quimada	La Ventidos	Finca	\$ 200.000.000	\$ 187.430.000	1.258	\$ 145.496.894	0,00	\$ -	\$ -
2	310217229	Finca Las Quebradas	Shena	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 118.000.000	\$ 102.150.000	1.479	\$ 136.677.435	8,08	\$ -	\$ -
3	310358208	Finca Subia Pedregal	Shena	Subia Pedregal	Finca	\$ 152.000.000	\$ 149.050.000	2.578	\$ 131.975.311	38,08	\$ 408.000	\$ 10.000.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 134.401.619						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						9.862.208	LÍMITE SUPERIOR	\$ 144.263.827				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,34%	LÍMITE INFERIOR	\$ 124.539.411				

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.

12

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

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	La Ventidos	Finca	\$ 145.496.894
2	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 126.632.653
3	Subia Pedregal	Finca	\$ 131.075.311
PROMEDIO			\$ 134.401.619
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			9.862.208
COEF DE VARIACIÓN			7,34%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 144.263.827
LÍMITE INFERIOR			\$ 124.539.411



PREDIO TCBG-6-370

De acuerdo al estudio de mercado realizado adoptamos el valor del límite superior dadas las características de ubicación del inmueble objeto de avalúo comercial, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha.	\$144.263.800

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda La Ventidos del municipio de Granada, con una extensión de terreno de 12.880 metros cuadrados, cercanía a una quebrada, no cuenta con construcciones, tiene disponibilidad para servicios públicos básicos.

Oferta 2: Finca Ubicada en la vereda Quebrada Honda en el municipio de Sylvania con una extensión de 14.700 metros cuadrados, posee nacimientos de agua propios y actualmente no cuenta con construcciones.

Oferta 3: Finca ubicada en la vereda Subia pedregal del municipio de Sylvania, con una extensión de 25.760 metros cuadrados, cuenta con una construcción antigua de 30 metros cuadrados, terreno semi plano y por el predio cruza una quebrada.

13

10.3. EJERCICIO RESIDUAL

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

10.4. SERVIDUMBRES

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

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

La franja objeto de avalúo presenta las siguiente zona de protección: Área 54,57 m². Corresponde a suelos con unidad climática templado húmedo con topografía mixta (plana y ondulada), su uso actual es agrícola, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN por afectación de ronda de río. Ver ficha predial TCBG 6-370 observación No. 7.



11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 203.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

Construcción principal

La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
01	15	100	15.00%	4	\$6.94%	\$711.145.87	\$410.524.34	\$321.321.53	\$ 321.303

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

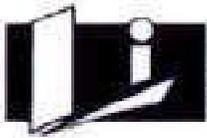
12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos naturales	54,57	m ²	\$255
Agapanto	10	Un	\$10.000
Café arábigo	2	Un	\$10.264
Palma canoa	2	Un	\$10.000

Fuente: Estudio realizado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022

Nota: Para la especie "Agapanto" y "palma canoa" se utiliza el nombre común "Ornamentales"; para la especie "Café arábigo" se utiliza el nombre común "Café de monte",



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre la vía Nacional Soacha-Silvania, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida está ubicado en un sector donde hay presencia agrícola, ganadera y actividad comercial sobre el corredor vial, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El área requerida presenta una topografía definida como mixta ondulada y plana.
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo presenta la siguiente zona de protección: Área 54,57 m². Corresponde a suelos con unidad climática templado húmedo con topografía mixta (plana y ondulada), su uso actual es agrícola, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN por afectación de ronda de río.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 de 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- 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, presenta 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.

15



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,005457	\$ 144.263.800	\$ 787.248
TOTAL TERRENO				\$ 787.248
CONSTRUCCION PRINCIPAL				
C1	m2	11,36	\$ 321.300	\$ 3.649.968
TOTAL CONSTRUCCION PRINCIPAL				\$ 3.649.968
CULTIVOS ESPECIES				
Pastos Naturales	m2	54,57	\$ 255	\$ 13.915
Agapanto	un	10	\$ 10.000	\$ 100.000
Café Arábigo	un	2	\$ 10.284	\$ 20.528
Palma caoba	un	2	\$ 10.000	\$ 20.000
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 154.443
TOTAL AVALUO				\$ 4.591.659

TOTAL AVALÚO: CUATRO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 4.591.659,00).

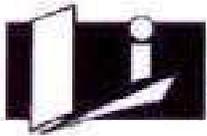
Bogotá, D.C., 30 de septiembre de 2022.

1/1 20/09/2022


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

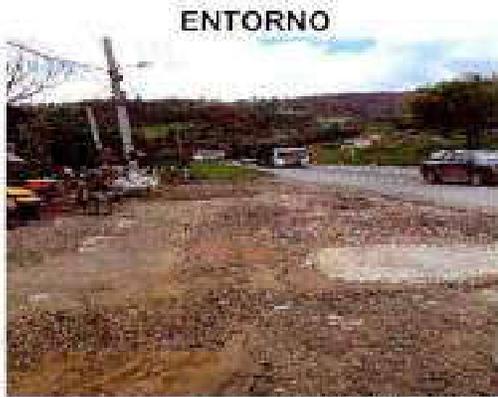

JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537



15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



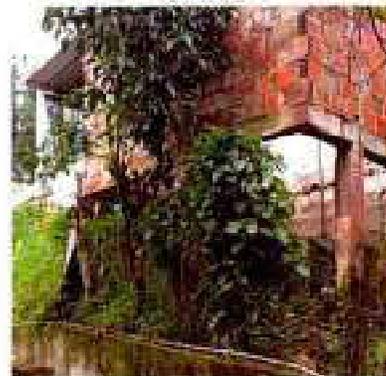
17

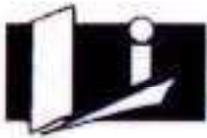
CULTIVOS Y/O ESPECIES

PASTOS NATURALES



CAFÉ





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-370

PALMA CANOA



AGAPANTO

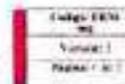




15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



PLANEACIÓN MUNICIPAL



URMS-UPM-GUS-100-2532

2. 310

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio con Número Catastral 25-743-00-01-0002-0883-000, se encuentra dentro de la zona rural, del municipio de Silvania, cuentan con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

USO DE SUELO RURAL 6 (R-4):

USOS PRINCIPALES:

CULTIVOS AGRÍCOLAS DE CLASE A1: Cultivos que ofrecen baja protección al suelo contra la erosión, estos cultivos principalmente son: frijol, yuca, lulo, habichuela, plátano dorsónico, banana, tomate de guiso, maíz y hortalizas. Para este grupo en especial se recomienda localizarlos en pendientes menores al 20%, con prácticas culturales de conservación (fejes alternas, curvas de nivel, desyerbas selectivas, barreras vivas, canchales, canales, rotaciones, etc.), en ocasiones deben llevar obras de desvío de aguas de escorrentía. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de la malla ambiental.

BOSQUES PRODUCTORES (PD): Son bosques con fines comerciales, pueden sembrarse en pendientes mayores de 50%, es importante realizar obras de desvío de aguas superficiales para evitar el arrastre del mulch. Su finalidad principal es la plantación, mantenimiento forestal y agro silvícola.

USOS COMPATIBLES:

SUELOS PROTECTORES (PR): Son bosques que se deben proteger, conservar y/o plantar. Deben ubicarse en los nacimientos de agua, en las márgenes de los ríos y corrientes de aguas y áreas en peligro potencial de erosión, así como en las clases agrológicas VII y VIII. Estos bosques cubren los denominados suelos de protección y deben ser objeto de programas de protección y conservación de los mismos.

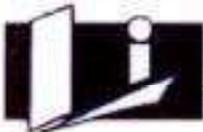
PASTOS (P): Son áreas de pastos naturales, pastos mejorados o artificiales de pastoreo y pastos manejados o artificiales de corte, donde además de la utilización ganadera se debe dedicar un mínimo del 15% del área del predio al cultivo de bosques (para promover la formación de la malla ambiental), manejadas racionalmente se pueden permitir hasta en pendientes de 40%. Se debe evitar el sobrepastoreo. El área mínima del predio para desarrollar esta actividad socioeconómica es de una (1) hectárea.

USOS CONDICIONADOS:

RECREACIÓN RURAL (R): Este uso permite que el medio y sus recursos pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, de recreación y/o turismo ecológico que no dañen o depiman el patrimonio ambiental y cultural de las áreas donde es permitido, se permite actividad campestre diferente a vivienda.

VIDA SILVESTRE (S): Son los usos asociados a los ecosistemas estratégicos dada su diversidad eco sistémica, se debe proteger con fines de conservación, investigación y manejo de la fauna silvestre, en estas áreas están prohibidas la caza y pesca sin los permisos requeridos y la tala de bosques sin permiso.

Municipio Municipal de Silvania, Cundinamarca, Dagonal 10 No. 8 - 84 Parque Principal,
Email: contactos@silvania-cundinamarca.gov.co,
Web: <http://www.silvania-cundinamarca.gov.co>



PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código PNUF	40
Volumen	1
Foja	7 de 7

PECUARIOS (Pe): Este uso permite las explotaciones pecuarias (Galpones, mananeras y establos) y requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental (estas exigencias contemplan principalmente ocupación máxima de predios y usos complementarios, barreras perimetrales y asientos forestales, manejo ambiental y zonas verdes)

VIVIENDA CAMPESTRE RURAL (Vc): Se entiende por ocupación máxima del predio, el Área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.

El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

USOS PROHIBIDOS:

MINERÍA (M): Este uso, en el municipio de Sivania, se refiere a las actividades mineras de materiales de construcción y agregados pétreos (distribución, depósito y actividades en boca de mina). Los suelos con funciones minero extractivas se presentan en áreas que debido a sus características geológicas pueden ser objeto de aprovechamiento de materiales a cielo abierto. La actividad minera es un uso de orden condicionado y está sujeta a las exigencias de la autoridad ambiental.

INDUSTRIALES RURALES (Zi): Son usos destinados a la instalación y funcionamiento de las actividades industriales o manufactureras, no deben afectar zonas de protección y suelos de alta capacidad agrológica, que cuente con adecuados sistemas de ventilación y cuyo impacto ambiental por intensidad de uso sea controlable, que se garantice el control ambiental de los impactos generados, que no genere nuevos polos de desarrollo, procesos de expansión urbana por procesos de construcción de vivienda en su área de influencia directa. En el municipio de Sivania es un uso condicionado y está sujeta a las exigencias que la autoridad.

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los dos (02) días del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).

GERMÁN ANTONIO BARRAGÁN PARDO
Jefe de Planeación Municipal

COPIA DOCUMENTAL

Original: Destruído
Copia: Jhonny Méndez M - Área Planeación
Copia: Horacio Chirica Arango - Área Catastral



15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU TCR) 4-203										
CONSTRUCCIÓN	ITEM	Descripción del ítem	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem	
01	Construcción en el estado con muros en bloque e la estructura de concreto en columnas y vigas de concreto. El cubierto de piso y el perfilado, se hace en obra en una lámina de zinc.	Extracción manual general	m3	\$ 27.498,00	5,78	\$ 158.713,00	\$ 849.417,10	\$ 741.143,87	m2	
		Repartes	m3	\$ 3.862,00	11,38	\$ 43.512,32				
		Concreto armado	m3	\$ 456.218,00	0,13	\$ 45.207,40				
		Columna 40x50 CM	m	\$ 237.292,00	0,03	\$ 1422.302,50				
		Viga 30x40 CM	m	\$ 234.816,00	0,03	\$ 2.181.693,12				
		Muro bloque concreto estructural 19CM	m2	\$ 142.713,00	20,00	\$ 2.854.260,00				
		Tapa Zinc Ondulada 583x840x90mm Gal 25 O. 11mm	m2	\$ 41.905,00	1,60	\$ 67.048,00				
		Muro de obra	m2	\$ 21.793,00	20,00	\$ 435.860,00				
		Total costo directo								\$ 7.327.223,38
		Administración				8%				\$ 586.177,91
		Imprevistos				3%				\$ 219.636,97
		Utilidad				7%				\$ 512.486,28
		Total								\$ 8.419.417,10
Total Construcción m2			AREA	11,34	\$ 741.143,87					

Fuente: Construdata edición 203

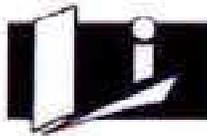
15.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,41-0,60m)	IAP (> 0,61 m)
CAFÉ DE MONTE	\$ 10.264	\$ 41.055	\$ 82.110	\$ 102.638

FLOR ORNAMENTAL				
VALOR UNITARIO ESPECIE	DENSIDAD SIEMBRA	AREA SEMBRADA	# Plantas/area sembrada	VALOR M2
\$ 10.000,00	1	1	1,00	\$ 10.000

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 255

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



15.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

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

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

INDEMNIZACIONES		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
3. Despesa de servicios públicos	\$0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
5. Impuesto Predial	\$0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$0	
7. Perjuicio de frutos de la terminación de contratos	\$0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0,00	
LUCRO CESANTE		\$0,00
L INDEMNIZACION		
TOTAL INDEMNIZACION	\$0	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$0	
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Acta Comunal celebrado el día 30 de mayo de septiembre de año 2022, en la ciudad de Bogotá, D.C. mediante la cual se autorizó el día 4 de agosto de 2022.		

Bogotá, D.C., 30 de septiembre de 2022.

Cordialmente,



Diego MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRIGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133



JOSE FELIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-6-370**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 30 de septiembre de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7746-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Item	N° Avalúo	VALOR
1	TCBG-6-370	\$4.591.659

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 rural, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmueble.

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

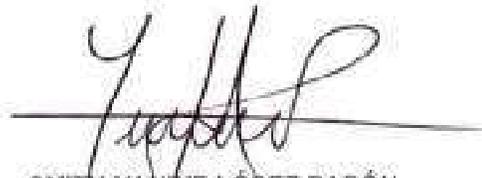


PREDIO TCBG-6-370

COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035464



SMITH YANNE LÓPEZ PABÓN
Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304



JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
Director del comité
RAA AVAL-80035537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133