



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000020621

Bogotá D.C., 02 MARZO 2023

Señores:

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).

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

3905013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 202350000020621

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 JOSÉ MIGUEL ESPINOSA OVALLE (C.C N° 11.371.106).

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.

En consecuencia, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra en la cartelera y pagina Web del concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE
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)



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 **AMPLIACIÓN 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)

3905013
www.via40express.com





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 Árábigo	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.

VA 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 2º del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el 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 10º 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)

3905013

www.via40express.com



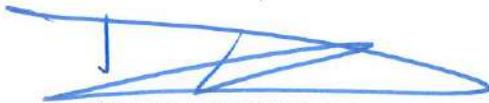


Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004921

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 |



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004931

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 de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No.20235000004921 **Predio TCBG-6-370.**

Respetado señor:

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 No 21-36 Consorcio Vial Ruta 40, en la ciudad de Fusagasugá, de lunes a viernes en horario de 7:30 am a 5:30 pm, con el fin de notificarle personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No20235000004921., por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno que hace parte 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.**

Para la presentación a la diligencia de notificación personal, se le solicita identificarse con Cédula de Ciudadanía original. En caso de apoderados, el poder debe contar con nota de presentación personal.

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

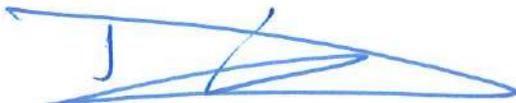


Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004931

En caso de no presentarse dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la presente citación, se procederá a efectuar la Notificación por Aviso, mediante el procedimiento establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Por último, nos permitimos indicarle que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar a los correos electrónicos predial@consorcioruta40.com y mwillada@consorcioruta40.com donde se le explicará el procedimiento a seguir.

Cordialmente,



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

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

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



472

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9
 Mailto: Concesión es Correo



RA418619268CO

Centro Operativo: PO.FUSAGASUGA Fecha Admisión: 31/03/2023 10:23:05
 Orden de servicio: PO.FUSAGASUGA Fecha Aprox Entrega: 13/04/2023

Nombre/ Razón Social: CONSORCIO VIAL RUTA 40
 Dirección: CARRERA 27 N° 31 36 VIA PANAMERICANA NIT/C.C.T.://
 Referencia: Teléfono: Código Postal: 252219
 Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA Código Operativo: 1008000

Causal Devoluciones:
 RE Rehusado C1 C2 Cerrado
 NE No existe N1 N2 No contactado
 NS No reside FA Fallido
 NR No reclamado AC Apartado Clausurado
 DE Desconocido FM Fuerza Mayor
 Dirección errada

Nombre/ Razón Social: JOSE MIGUEL ESPINOSA OVALLE
 Dirección: PR 83+830 CALZADA DERECHA SENTIDO GIRARDOT BOGOTA VEREDA AZAFRANAL
 Tel: Código Postal: Código Operativo: 1008010
 Ciudad: CHINAUTA_FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA

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

Valores Destinatario Remite
 Peso Físico(grams): 200
 Peso Volumétrico(grams): 0
 Peso Facturado(grams): 200
 Valor Declarado: \$0
 Valor Flete: \$8.400
 Costo de manejo: \$0
 Valor Total: \$8.400 COP

Dice Contener:
 Observaciones del cliente:

Fecha de entrega: dd/mm/aaaa
 Distribuidor:
 C.C.
 Gestión de entrega:
 1er dd/mm/aaaa 2do dd/mm/aaaa



10080001008010RA418619268CO

1008 000
 PO.FUSAGASUGA
 CENTRO A

Principio Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 G # 95 A 35 Bogotá / www.4-72.com.co Linea Nacional: 01 8000 1120 / Mail: contacto@472.com.co. Mail Transporte: Dico de cargo 000700 del 20 de mayo de 2014/Mail: Res. Mensajes Express 00667 de 9 septiembre del 2011
 El usuario deja expresa constancia que todo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web 4-72.com.co es. Actos personales para probar la entrega del envío. Para ejemplar algún documento: servicios@472.com.co Para consultar la Política de Tratamiento: www.4-72.com.co

Redes telefónicas: 1008 0000 ESPINOSA OVALLE
 Correo electrónico: jose.miguel.espinosa.ovalle@472.com.co
 Calle: 25 G # 95 A 35 Bogotá D.C. CUNDINAMARCA
 Departamento: CUNDINAMARCA
 Código postal: 252219
 Fecha admisión: 31/03/2023 10:23:05



VIGILADO
SuperTransporte



VIA40
EXPRESS



Agencia Nacional de
Infraestructura



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004931

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 de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No.202350000004921 **Predio TCBG-6-370.**

Respetado señor:

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 No 21-36 Consorcio Vial Ruta 40, en la ciudad de Fusagasugá, de lunes a viernes en horario de 7:30 am a 5:30 pm, con el fin de notificarle personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No202350000004921., por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno que hace parte 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.**

Para la presentación a la diligencia de notificación personal, se le solicita identificarse con Cédula de Ciudadanía original. En caso de apoderados, el poder debe contar con nota de presentación personal.

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

3906013

www.via40express.com



VIGILADO
SuperTransporte

VÍA 40
EXPRESS

ANI

Agencia Nacional de
Infraestructura



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004931

En caso de no presentarse dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la presente citación, se procederá a efectuar la Notificación por Aviso, mediante el procedimiento establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Por último, nos permitimos indicarle que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar a los correos electrónicos predial@consorcioruta40.com y mvillada@consorcioruta40.com donde se le explicará el procedimiento a seguir.

Cordialmente,

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

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



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

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

www.via40express.com



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.

 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9 <small>Miembro Concesionario de Correos</small>		 RA418619268CO																															
CORREO CERTIFICADO NACIONAL Centro Operativo: PO.FUSAGASUGA Fecha Admisión: 31/03/2023 10:23:05 Orden de servicio: Fecha Aprox Entrega: 13/04/2023																																	
1008 010 Remitente	Nombre/Razón Social: CONSORCIO VIAL RUTA 40 Dirección: CARRERA 27 N° 31 38 VIA PANAMERICANA NIT/C.T.I: Referencia: Teléfono: Código Postal: 252219 Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA Código Operativo: 1008000		Causa Devoluciones: <table border="1"> <tr><td>RE</td><td>Rehusado</td><td>C1</td><td>C2</td><td>Cerrado</td></tr> <tr><td>NE</td><td>No existe</td><td>N1</td><td>N2</td><td>No contactado</td></tr> <tr><td>NS</td><td>No reside</td><td>FA</td><td></td><td>Faltado</td></tr> <tr><td>NR</td><td>No reclamado</td><td>AC</td><td></td><td>Apartado Clausurado</td></tr> <tr><td>DE</td><td>Desconocido</td><td>FM</td><td></td><td>Fuerza Mayor</td></tr> <tr><td colspan="5"><input type="checkbox"/> Dirección errada</td></tr> </table>	RE	Rehusado	C1	C2	Cerrado	NE	No existe	N1	N2	No contactado	NS	No reside	FA		Faltado	NR	No reclamado	AC		Apartado Clausurado	DE	Desconocido	FM		Fuerza Mayor	<input type="checkbox"/> Dirección errada				
	RE	Rehusado		C1	C2	Cerrado																											
NE	No existe	N1	N2	No contactado																													
NS	No reside	FA		Faltado																													
NR	No reclamado	AC		Apartado Clausurado																													
DE	Desconocido	FM		Fuerza Mayor																													
<input type="checkbox"/> Dirección errada																																	
1008 010 Destinatario	Nombre/Razón Social: JOSE MIGUEL ESPINOSA OVALLE Dirección: PR 83+830 CALZADA DERECHA SENTIDO GIRARDOT BOGOTA VEREDA AZAFRANAL Tel: Código Postal: Código Operativo: 1008010 Ciudad: CHINAUTA_FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA		Firma nombre y/o sello de quien recibe: <i>Mania Martinez</i> C.C. 3144067421 Hora: Fecha de entrega: 20/04/2023 Distribuidor: C.C. 20 ABR 2023 <i>Fanny</i>																														
	Peso Físico(grams): 200 Dice Contener: Peso Volumétrico(grams): 0 Peso Facturado(grams): 200 Valor Declarado: \$0 Valor Flete: \$8.400 Costo de manejo: \$0 Valor Total: \$8.400 COP Observaciones del cliente:			Gestión de entrega: Ter 200 CUNDINAMARCA																													
 10080001008010RA418619268CO																																	

Presente Bogotá D.C. Ciudad Bogotá 25 de 3° 835 Bogotá / www.72.com.co / Línea Bogotá 472 2005 / Línea Nacional 01 8000 111 210 / Para consultar el estado de su envío visite el sitio web de seguimiento de envíos en línea de 72.com.co. Para consultar el estado de su envío visite el sitio web de 72.com.co. Para consultar el estado de su envío visite el sitio web de 72.com.co.

La información aquí contenida es auténtica e inmodificable.

Código Postal: 110911
 Diag. 25G # 95A - 55, Bogotá D.C.
 Línea Bogotá: (57-1) 472 2005
 Línea Nacional: 01 8000 111 210
 www.4-72.com.co

Número de guía: RA418619268CO

Datos del envío

Fecha de envío: 31/03/2023 10:23:05 Tipo de servicio: CORREO CERTIFICADO NACIONAL Cantidad: 1
Peso: 200,00 Valor: 8400,00 Orden de servicio: 234540143

Datos del Remitente

Nombre: CONSORCIO VIAL RUTA 40 Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Departamento: CUNDINAMARCA
CA
Dirección: CARRERA 27 N° 31 36 VIA PANAMERICANA Teléfono:

Datos del Destinatario

Nombre: JOSE MIGUEL ESPINOSA OVALLE Ciudad: CHINAUTA_FUSAGASUGA_C Departamento: CUNDINAMARCA
UNDINAMARCA
Dirección: PR 83+830 CALZADA DERECHA SENTIDO GIRARDOT BOGOTA VEREDA Teléfono:
AZAFRANAL

Eventos del envío

Carta asociada: Código envío paquete: Quién recibe: Envío Ida/Regreso asociado:

Fecha	Centro Operativo	Evento	Observaciones
31/03/2023 10:23:05 a. m.	PO.FUSAGASUGA	Admitido	
31/03/2023 1:09:08 p. m.	PO.FUSAGASUGA	En proceso	
31/03/2023 6:19:31 p. m.	CTP.CENTRO A	En proceso	
24/04/2023 2:10:15 p. m.	PO.FUSAGASUGA	Entregado	
27/04/2023 11:44:21 a. m.	CTP.CENTRO A	Digitalizado	

**CONSTANCIA DE PUBLICACIÓN DEL OFICIO DE CITACIÓN
No. 202350000004931 de fecha 30 de marzo de 2023 PARA LA
NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 202350000004921 de
fecha 30 de marzo de 2023, DEL PREDIO TCBG-6-370.**

CAMILA ANDREA SANABRIA CASTRO, actuando en calidad de Coordinadora Jurídico Predial (E) 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 24 de abril del 2022, a las 07:00 AM se publicó el Oficio de Citación No. **202350000004931** de fecha 30 de marzo de 2023, para la Notificación de la Oferta Formal de Compra No. **202350000004921** de fecha 30 de marzo de 2023, en la cartelera de las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la dirección: carrera 27 N° 21-36 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 28 de abril de 2023, a las 06:00 PM, con el fin de notificar al señor **JOSÉ MIGUEL ESPINOSA OVALLE** identificado con cédula de ciudadanía N°11.371.106, propietario del predio **TCBG-6-370**.

En constancia se firma en el municipio de Fusagasugá a los 02 días del mes de mayo del año 2023.

Atentamente,



CAMILA ANDREA SANABRIA CASTRO

Coordinador Jurídico Predial (E)

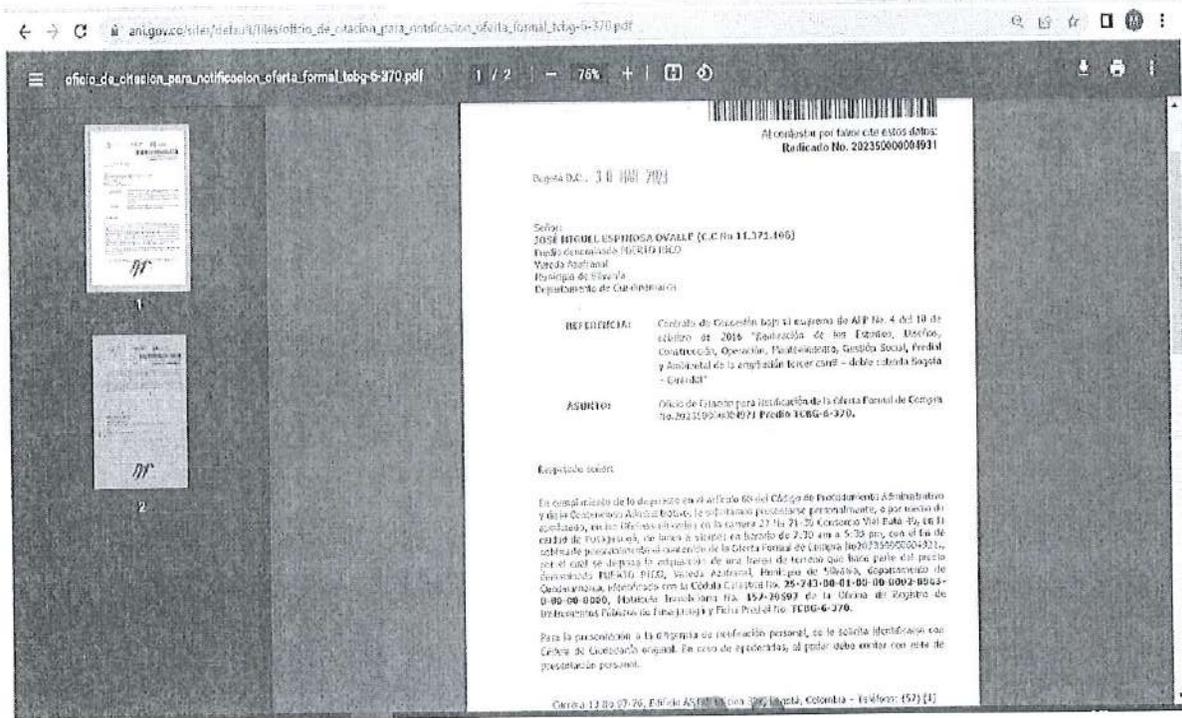
Anexo(s): Anexo 1. Evidencia fotográfica publicación en cartelera
Anexo 2. Evidencia fotográfica publicación en página ANI
Anexo 3. Evidencia fotográfica publicación en página VÍA 40 EXPRESS

Elaboró: (MNVR)
Revisó: (HPL/CAS)

<https://via40express.com/wp-content/uploads/2023/01/OFICIO-DE-CITACION-PARA-NOTIFICACION-OFFERTA-FORMAL-TCBG-6-370.pdf>

PUBLICACIÓN PÁGINA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI
 FECHA DE FIJACIÓN 24/04/2023
 FECHA DE DESFIJACIÓN 28/04/2023
 TCBG 6-370

https://www.ani.gov.co/sites/default/files/oficio_de_citacion_para_notificacion_oferta_formal_tcbg-6-370.pdf



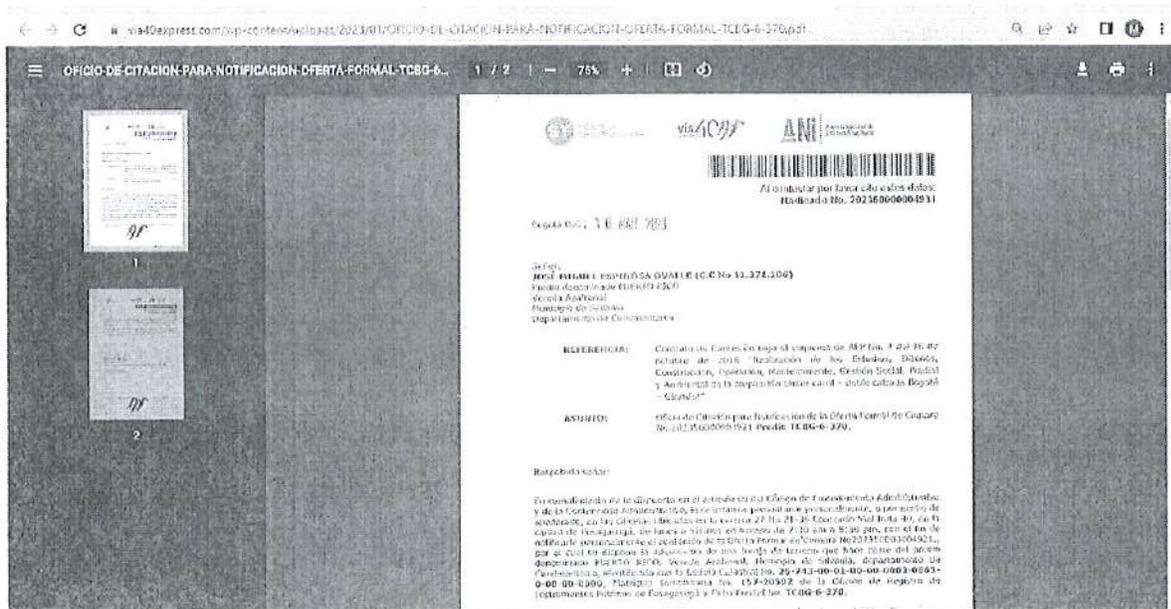
**PUBLICACIÓN PÁGINA VIA40EXPRESS
FECHA DE FIJACIÓN 24/04/2023
FECHA DE DESFIJACIÓN 28/04/2023
TCBG 6-370**

<https://via40express.com/notificacion-predial/>

Fecha	Mes	Descripción
2023	ABRIL	Notificación por aviso de la resolución de expropiación No. 2022060021035 del 19 de diciembre de 2022 del predio TCBG-1-216
2023	ABRIL	Citación para notificar la Resolución de Expropiación No.2022060001415 del 06 de febrero de 2023, del predio TCBG-3-326
2023	ABRIL	Citación para notificar la Resolución de Expropiación No.2023080001255 del 01 de febrero de 2023, del predio TCBG-4-111
2023	ABRIL	Notificación por aviso de la resolución de expropiación No. 20220600019515 del 29 de noviembre de 2022 del predio TCBG-4-057
2023	ABRIL	Notificación por aviso de la resolución de expropiación No. 20220600010445 del 14 de diciembre de 2022 del predio TCBG-3-244
2023	ABRIL	Citación para notificación de la Oferta Formal de Compra del predio TCBG-1-4-370
2023	ABRIL	Citación para notificación de la Aclaración de la Oferta Formal de Compra del predio TCBG-4-025
2023	ABRIL	Citación para notificación de la Aclaración de la Oferta Formal de Compra del predio TCBG-4-034
2023	ABRIL	Notificación por AVISO de la Aclaración de la oferta formal de compra del predio TCBG-1-061-1

**PUBLICACIÓN PÁGINA VIA40EXPRESS
FECHA DE FIJACIÓN 24/04/2023
FECHA DE DESFIJACIÓN 28/04/2023
TCBG 6-370**

<https://via40express.com/wp-content/uploads/2023/01/OFICIO-DE-CITACION-PARA-NOTIFICACION-OFERTA-FORMAL-TCBG-6-370.pdf>



MONICIV



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000020621

Bogotá D.C., 02 MARZO 2023

17 9 MAY 2023



Señores:
JOSÉ MIGUEL ESPINOSA OVALLE (C.C N°11.371.106)
Predio denominado PUERTO RICO
Vereda Azafranal
Municipio de Sylvania
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.

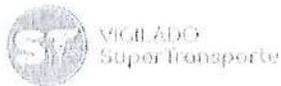
En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 30 de marzo de 2023 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000004921 del 30 de marzo de 2023 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado PUERTO RICO, Vereda Azafranal, Municipio de Sylvania, 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)**.

Carrera 13 No,97-76, Edificio ASTAR Oficina 302, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1)

3905013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000020621

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 JOSÉ MIGUEL ESPINOSA OVALLE (C.C N° 11.371.106).

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.

En consecuencia, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra en la cartelera y pagina Web del concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE
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 302, Bogotá, Colombia -- Teléfono: (57) (1)

3905413
www.via40express.com

Número de guía: RA425705333CO

Datos del envío

Fecha de envío: 19/05/2023 09:54:02 Tipo de servicio: CORREO CERTIFICADO NACIONAL Cantidad: 1
Peso: 300,00 Valor: 8400,00 Orden de servicio: 236317890

Datos del Remitente

Nombre: RUTA 40 CONSORCIO VIAL Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Departamento: CUNDINAMARCA
Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA Teléfono:

Datos del Destinatario

Nombre: SR JOSE MIGUEL ESPINOSA OVALLE Ciudad: SILVANIA_CUNDINAMARCA Departamento: CUNDINAMARCA
Dirección: PREDIO PUERTO RICO VRDA AZAFRANAL PR 83 + 830 GDOT Teléfono:
BTA

Eventos del envío

Carta asociada: Código envío paquete: Quién recibe: Envío Ida/Regreso asociado:

Fecha	Centro Operativo	Evento	Observaciones
19/05/2023 9:54:02 a. m.	PO.FUSAGASUGA	Admitido	
29/05/2023 11:27:17 a. m.	PO.FUSAGASUGA	Entregado	



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-6-370

ANEXO FICHA PREDIAL: REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO
0 Ha. 1008,00 m ²	NO REGISTRA
ELABORÓ	
	
Ing. CRISTIAN CAMILO CAMARGO TUTA M.P.: 25335-422485 CND	
FECHA:	5/08/2022

CONCEPTO TÉCNICO

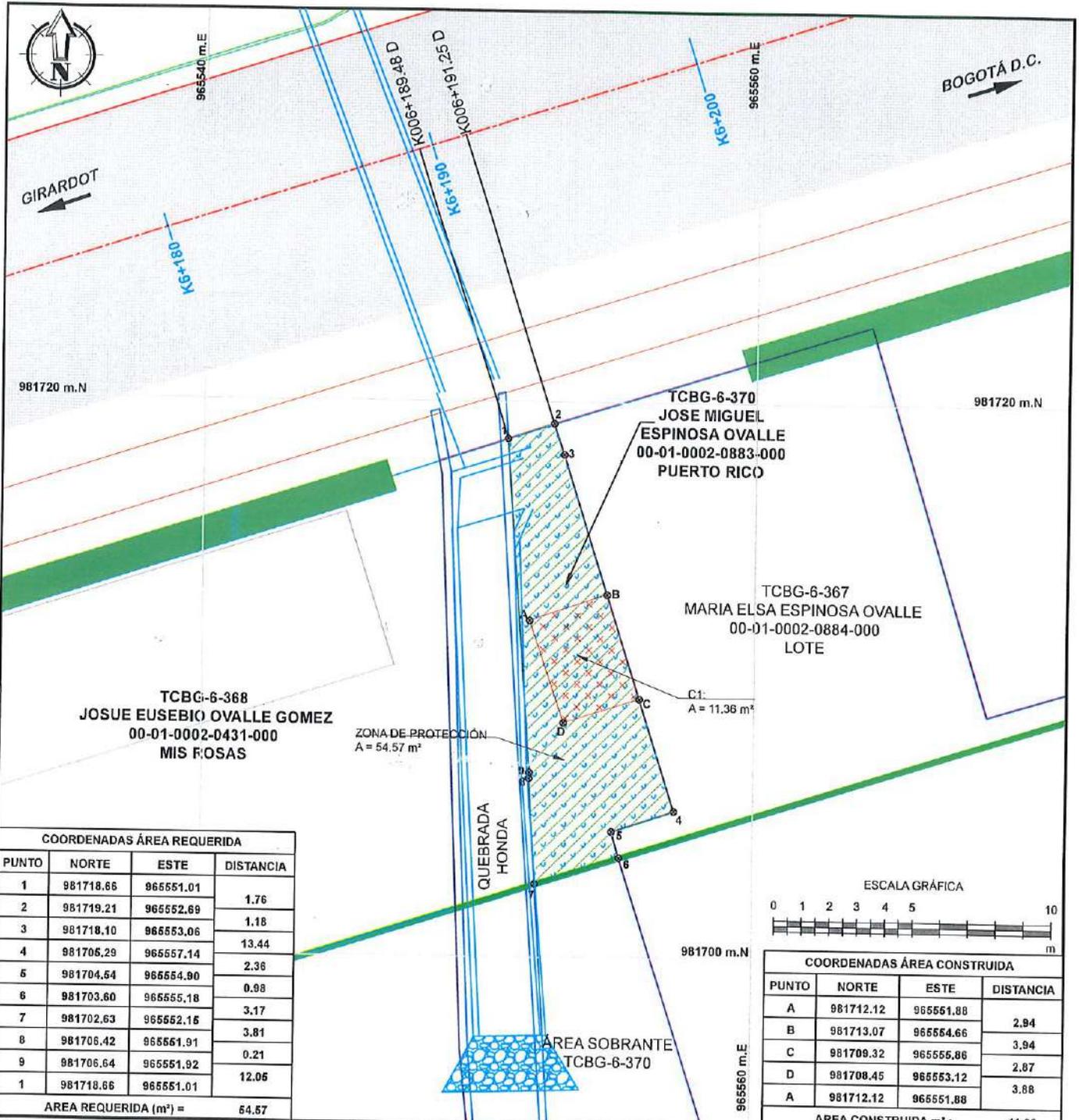
Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Escritura Pública No. 445 del 01 de abril de 1974 ante la notaria primera de Fusagasugá y el folio de matrícula inmobiliaria 157-20592, el predio No registra área restante después de realizada la compraventa parcial.

De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 0 Ha 1008,00 m².

La diferencia de áreas entre el certificado catastral, la Escritura Pública No. 445 del 01 de abril de 1974 ante la notaria primera de Fusagasugá y el folio de matrícula inmobiliaria no es calculable.

Revisada la tradición jurídica del predio en el folio de matrícula inmobiliaria 157-20592, el propietario realiza diferentes ventas parciales con sus correspondientes segregaciones, sin embargo, en dichas ventas no declaran áreas restantes, motivo por el cual, no se registra área.

Teniendo en cuenta la diferencia existente entre las áreas señaladas en los títulos traslativos del predio y el certificado catastral, se recomienda solicitar ante la Entidad Pública correspondiente, la respectiva incorporación del dato de área del predio en el folio de matrícula inmobiliaria o de ser necesario, se recomienda al propietario solicitar a la Entidad Pública correspondiente, efectuar la respectiva actualización de cabida y linderos.



COORDENADAS ÁREA REQUERIDA

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	981718.86	965551.01	1.76
2	981719.21	965552.69	1.18
3	981718.10	965553.06	13.44
4	981706.29	965557.14	2.36
5	981704.54	965554.90	0.98
6	981703.60	965555.18	3.17
7	981702.63	965552.16	3.81
8	981706.42	965551.91	0.21
9	981706.64	965551.92	12.06
1	981718.86	965551.01	

AREA REQUERIDA (m²) = 54.57



COORDENADAS ÁREA CONSTRUIDA

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	981712.12	965551.88	
B	981713.07	965554.66	2.94
C	981709.32	965555.86	3.94
D	981708.45	965553.12	2.87
A	981712.12	965551.88	3.88

AREA CONSTRUIDA m² : 11.36

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN CARLOS FORERO
ING. CATASTRAL Y GEOMÉTRIA
M.P. 26222-110081 CND

APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
ING. CATASTRAL Y GEOMÉTRIA
M.P. 25222-327163 CND

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 (ANI)

SECTORES: SEGURIDAD, TRANSPORTE, ENERGÍA, AGUA, TELECOMUNICACIONES

CONSEJO REGULADOR DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA (C.R.I.A.)

VIA 400

CONSEJO NACIONAL DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS (C.O.I.A.)

ELABORÓ: CRISTIAN C. CAMARGO T.
ING. CATASTRAL Y GEOMÉTRIA
M.P. 25335-42285 CND

DIBUJÓ: CRISTIAN C. CAMARGO T.
ING. CATASTRAL Y GEOMÉTRIA
M.P. 25335-42285 CND

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: 257430001000000020883000000000

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.

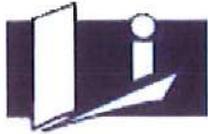
BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE 30 DE 2022

[Handwritten signature]
20/09/2022



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. ABCISADO 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. MATRÍCULA 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 6 (R-6).
- 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 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	9,00 m ² 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 Círculo de Fusagasugá
- 3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 157-20592.



- 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 Subía 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 Subía y el municipio de Viotá.



5

- 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 Sylvania.

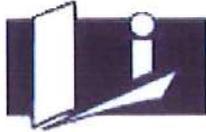
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El sector se ubica al noroccidente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde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

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 Sylvania, el predio se encuentra bajo la norma Uso de suelo RURAL 6 (R-6). 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: 0000815



PREDIO TCBG-6-370



A1, PD	PR, S, R	P, Pe, S, R	M, Zi	5	509,9416
	PR, P	R, S, Pe	M, Zi	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: lonjainmobogota@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 de perímetro urbano del Municipio de Silvania - Cundinamarca



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

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 perfilería, 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
VETUSTEZ	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 canoa	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								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3102861206	Ismael Finca raiz	Granada	La Veintidos	Finca	\$ 200.000.000,00	1,288	0,00
2	3108172260	Alexander Morales	Silvania	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 219.000.000,00	1,470	0,00
3	3102861206	Ismael Finca raiz	Silvania	Subia Padregal	Finca	\$ 350.000.000,00	2,576	30,00



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												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m ²)	VALOR/m ²	VALOR TOTAL
1	3102861206	Ismael Finca raíz	Granada	La Veintidos	Finca	\$ 200.000.000	\$ 187.400.000	1,288	\$ 145.496.894	0,00	\$ -	\$ -
2	3108172260	Alexander Morales	Sivanía	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 218.000.000	\$ 186.150.000	1,470	\$ 126.632.653	0,00	\$ -	\$ -
3	3102861206	Ismael Finca raíz	Sivanía	Subia Pedregal	Finca	\$ 350.000.000	\$ 349.850.000	2,576	\$ 131.075.311	30,00	\$ 400.000	\$ 12.000.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 134.401.619,34						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						9.862.208,07	LÍMITE SUPERIOR	\$ 144.263.827,41				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,34%	LÍMITE INFERIOR	\$ 124.539.411,27				

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.

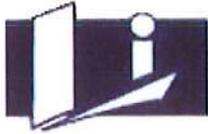
12

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 Veintidos	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

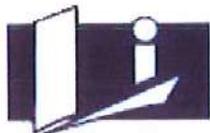
Para el presente informe de avalúo no se realiza ejercicio residual.

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 afectacion de ronda de rio. Ver ficha predial TCBG 6-370 observacion 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:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	15	100	15,00%	4	56,64%	\$741.145,87	\$419.821,34	\$321.324,53	\$ 321.300

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

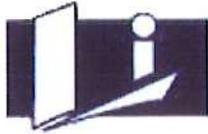
En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

14

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

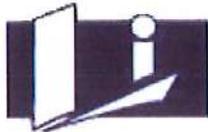
Nota: Para la especie "Agapanto" y "palma canoa" se utiliza el nombre común "Ornamentales", para la especie "Café arábigo" se utiliza el nombre común "Café de monte",



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, 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.

15



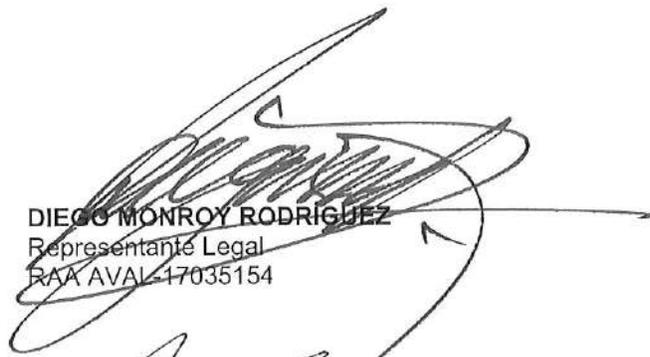
14. RESULTADO DE AVALÚO

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	\$ 10.264	\$ 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.

Un 20/Dic/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



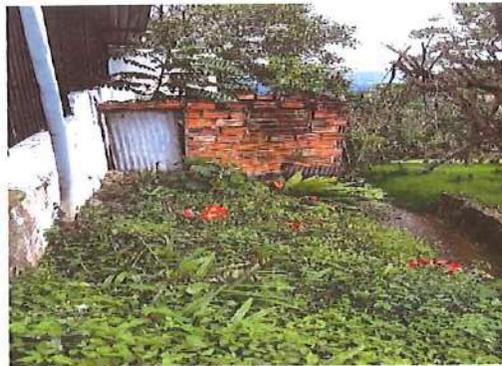
ENTORNO



ENTORNO

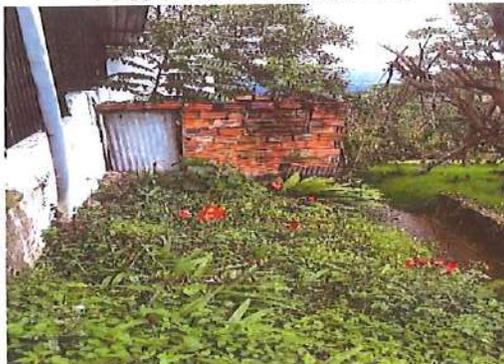
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



CULTIVOS Y/O ESPECIES

PASTOS NATURALES



CAFÉ





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



MIEMBROS

PREDIO TCBG-6-370

PALMA CANOA



AGAPANTO

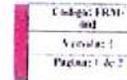




15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



PLANEACIÓN MUNICIPAL



CAMS-OPM-CUS-168-2022

0 - 000

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-6):

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 dominico, banano, tomale de guiso, maíz y hortalizas. Para este grupo en especial se recomienda, localizarlos en pendientes menores al 20%, con prácticas culturales de conservación (fajas alternas, curvas de nivel, desyerbas selectivas, barreras vivas, zanjillas, 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 mata 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 mata 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 puedan ser aprovechados con fines paisajísticos, de recreación y/o turismo ecológico que no dañan o deprimen 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 estén prohibidas la caza y pesca sin los permisos requeridos y la tala de bosques sin permiso.

Alcaldía Municipal de Silvania, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 8-04 Parque Principal,
Email: contactanos@silvania-cundinamarca.gov.co,
Web: <http://www.silvania-cundinamarca.gov.co>



PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: FMV-000
Versión: 1
Página: 2 de 2

PECUARIOS (Pe): Este uso permite las explotaciones pecuarias (Galpones, mamareras y estanques) 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 aislamientos forestales, manejo ambiental y zonas verdes).

VIVIENDA CAMPESTRE RURAL (Ve): 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 Silvania, 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 ecológica, que cuente con adecuados sistemas de comunicación 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 Silvania 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 las dos (02) días del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).

GERMÁN ANTONIO BARRAGÁN PARDO
Jefe de Planeación Municipal

GESTIÓN DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Proyecto: Herrajería Móvil M - Apoyo planeación

Revisión técnica: Cristian Andía - Apoyo Cartografía



PREDIO TCBG-6-370

15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU TCBG -6-370									
CONSTRUCCIÓN	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
C1	Construcción en mal estado con muros en bloque a la vista cimentación elevada en columnas y vigas de concreto, si cubierta, sin piso y sin periferia, cuenta con una puerta en leja de lámina de zinc.	Excavación manual general	m3	\$ 27.459,00	5,78	\$ 158.713,02	\$ 8.419.417,10	\$ 741.145,87	m2
		Replanteo	m2	\$ 2.862,00	11,36	\$ 32.512,32			
		Concreto ciclopeo	m3	\$ 436.218,00	0,10	\$ 43.621,80			
		Columna 40x30 CM	m	\$ 237.222,00	6,00	\$ 1.423.332,00			
		Viga 30x40 CM	m	\$ 234.816,00	9,82	\$ 2.305.893,12			
		Muro bloque concreto estructural 19CM	m2	\$ 142.713,00	20,00	\$ 2.854.260,00			
		Teja Zinc Ondulada 3.658x0.80 mt Cal 35 0.17mm	m2	\$ 41.800,00	1,60	\$ 67.040,00			
		Mano de obra	He	\$ 21.793,00	20,00	\$ 435.860,00			
		Total costo directo				\$ 7.321.232,28			
		Administración			5%	\$ 366.061,61			
		Imprevistos			3%	\$ 219.636,97			
		Utilidad			7%	\$ 512.486,26			
Total				\$ 8.419.417,10					
Total Construcción m2			AREA	11,36	\$ 741.145,87				

https://www.homescenter.com.co/product/287063/teja-zinc-ondulada-3658x080mt-cal-35-017mm/282063/7x4d+brnck10317578shop=popupShopping&cid=FAI4QobChMgU1Npomb-glVL_TiBz3Hk_7ACQYASAREpJlID_BuF

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)	AP (> 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. Desconexión de servicios públicos	\$0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
5. Impuesto Predial	\$0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0,00	
LUCRO CESANTE		\$0,00
3. INDEMNIZACION		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$0	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$0	
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 30 del mes de septiembre y de año 2022, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico el día 8 de agosto del 2022		

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

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 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° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

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

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

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



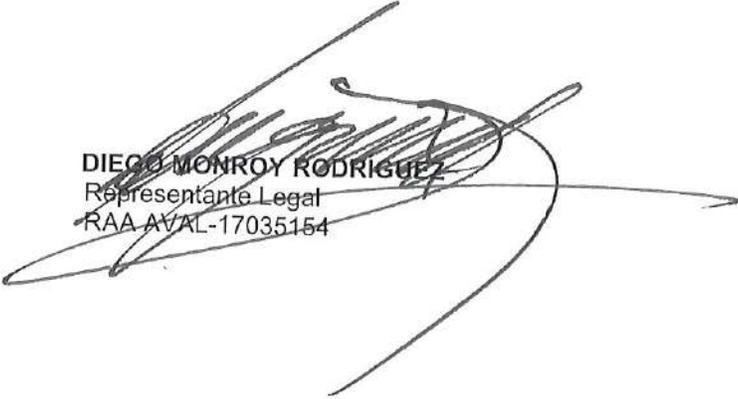
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-370

COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN
Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del comité
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

24