

202150000002131

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000002131

Bogotá D.C.,

Señores:

PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS (C.C. No. 416.781) Herederos determinados e Indeterminados

TERESA DE JESÚS VELANDIA DE GONZÁLEZ (C.C. No. 20.079.098) (Falso Tradente)

BERNARDINO SÁNCHEZ VIRACACHA (C.C. No.88.020) (Falso Tradente)

Predio denominado SIN DIRECCIÓN LA FORTUNA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), LA FORTUNA (según Escritura Pública)

Vereda Azafranal (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) jurisdicción del municipio de Sylvania (Según

Departamento de Cundinamarca.

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016.

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202050000031751 del 17 de diciembre de 2020. Predio TCBG-6-394.

Respetados señores:

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, establecimiento público de orden nacional, adscrito al Ministerio de Transporte, según Decreto No. 4165 de 3 de noviembre de 2011 entidad que, para todos los efectos de estructurar, planear, contratar, ejecutar y administrar los contratos de concesión de infraestructura de transporte, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes y vigentes, por medio del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto vial "*Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot*".

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que textualmente dispone: **NOTIFICACIÓN POR AVISO**. "*Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las*

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013



202150000002131

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000002131

autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal”

En virtud de lo anterior y de conformidad con el artículo 69 Párrafo 2 del C.P.A.C.A, el Representante Legal de la **CONCESIÓN VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

HACE SABER:

Que el día 17 de diciembre de 2020, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI- a través de la CONCESIÓN VÍA 40 EXPRESS S.A.S., libró oficio de Oferta Formal de Compra No. 202050000031751 del 17 de diciembre de 2020, dirigida a **PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS - Herederos determinados e Indeterminados, TERESA DE JESÚS VELANDIA DE GONZÁLEZ (Falso Tradente) y BERNARDINO SÁNCHEZ VIRACACHA (Falso Tradente)**, para la adquisición de un inmueble requerido para el Proyecto de Concesión “Ampliación Tercer Carril –Doble Calzada Bogotá – Girardot”, Unidad Funcional seis (6), cuyo contenido se adjunta a continuación:



202150000002131

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000002131



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000031751

Bogotá D.C., 17 / 12 / 20

Señores:

PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS (C.C. No. 416.781) Herederos determinados e Indeterminados

TERESA DE JESÚS VELANDIA DE GONZÁLEZ (C.C. No. 20.079.098) (Falso Tradente)

BERNARDINO SÁNCHEZ VIRACACHA (C.C. No.88.020) (Falso Tradente)

Predio denominado SIN DIRECCIÓN LA FORTUNA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), LA FORTUNA (según Escritura Pública)

Vereda Azafranal (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) jurisdicción del municipio de Silvania (Según

Departamento de Cundinamarca.

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016.

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado SIN DIRECCIÓN LA FORTUNA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), LA FORTUNA (según Escritura Pública), ubicado en la Vereda Azafranal (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), jurisdicción del municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) y jurisdicción del municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca de conformidad con la certificación expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Silvania, identificado con la Cédula Catastral No. 25743000100000002035700000000, Matricula Inmobiliaria No. **157-2689** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-394**.

Respetados señores:

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



202150000002131

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000002131



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000031751

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, identificada con NIT. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. 901.009.478.6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto vial "Ampliación Tercer Carril - Doble Calzada Bogotá - Girardot", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

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

Por lo cual, **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 1882 de 2018, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar una franja de terreno del inmueble de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial denominada **TCBG-6-394** del 16 de diciembre de 2019, la cual tiene un área de terreno requerida de **TRESCIENTOS VEINTIDÓS COMA DIECIOCHO METROS CUADRADOS (322,18 M2)**, del inmueble en referencia, incluidos los cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de la **abscisa inicial K006+465,09 D** y la **abscisa final K006+483,70 D**, del mencionado trayecto de la Unidad Funcional 6.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se anexa copia del informe técnico de avalúo comercial en sus partes pertinentes, elaborado por la LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ, de fecha 24 de agosto de 2020.

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS MONEDA**

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



202150000002131

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000002131



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000031751

CORRIENTE (\$15.827.341,00), discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:

RESULTADO DEL AVALÚO POR CONCEPTO DE TERRENO, CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES: (\$15.827.341,00).

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
UF1	Área Requerida	M ²	322,18	\$ 46.216,00	\$ 14.889.871,00
Total Terreno					\$ 14.889.871,00
CONSTRUCCIONES					
No presenta					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ -
ANEXOS					
No presenta					\$ 0,00
Total Anexos					\$ -
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 937.470,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 937.470,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 15.827.341,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Quince Millones Ochocientos Veintisiete Mil Trescientos Cuarenta Y Un Pesos M.L. (\$15'827.341,00)**

Así mismo, a los valores antes descritos, 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.

Según el estudio de títulos elaborado por el concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, el titular inscrito es el señor **PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS**, quién adquirió el derecho real de dominio sobre el bien inmueble mediante Compraventa realizada a los señores Resurrección Rodríguez de Barrera y Pedro Barrera, protocolizada mediante la Escritura Pública No. 725 del 3 de junio de 1947 otorgada en la Notaría de Fusagasugá, registrada bajo la anotación No. 001 del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-2689, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. De igual forma el señor **BERNARDINO SÁNCHEZ VIRACACHA**, adquirió mediante compraventa de derechos y acciones en falsa tradición mediante escritura pública 104 del 1 de febrero de 1955 otorgada en la notaria de Fusagasugá, registrada en la anotación N°004 del folio de matrícula inmobiliaria N°157-2689, de la Oficina de Registro de

Calle 99 No. 14-49, Piso 3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



202150000002131

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000002131



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000031751

Instrumentos Públicos de Fusagasugá; y la señora **TERESA DE JESÚS VELANDIA DE GONZÁLEZ** adquirió parcialmente mediante compraventa de derechos y acciones en falsa tradición realizada al señor **BERNARDINO SÁNCHEZ** mediante escritura pública 4913 del 29 de octubre de 1960 otorgada en la notaria segunda de Bogotá, registrada en la anotación N°005 del folio de matrícula inmobiliaria N°157 2689, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

A partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuenta usted con un plazo de **quince (15) días hábiles** para manifestar su voluntad en relación con la misma, esto es aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3213299468 o al correo electrónico lacosta@consorcioruta40.com

Según la norma, si la oferta es aceptada deberá suscribirse la promesa de compraventa o escritura pública de compraventa dentro de los **diez (10) días hábiles siguientes** e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, libre de todo gravamen.

Los pagos se efectuarán dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al cumplimiento de las obligaciones que para el efecto se pacten en la promesa de venta o escritura pública, según el caso, previo trámite de las respectivas órdenes de desembolso.

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.

En todo caso y de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo dispuesto en las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014, y 1882 de 2018, será obligatorio

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



202150000002131

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000002131



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000031751

iniciar el proceso de expropiación judicial si transcurridos **treinta (30) días hábiles** después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

De no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 37 de la ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, 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.

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.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, PISO3, Torre EAR, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



202150000002131

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000002131



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000031751

comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. No obstante, los que se expidan con posterioridad a la inscripción de la oferta de compra serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento, copias de la Ficha Predial, Plano Predial y Avalúo Comercial Corporativo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Cordialmente,

FRANCOIS REGIS LE MIERE
Director de Proyecto
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 expedida por la Oficina de Planeación del Municipio de Sivapá.
Proyecto: CB40.
Revisó: EM.
[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE I

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

202150000002131

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202150000002131

Que frente a la mencionada Oferta Formal de Compra no proceden recursos en sede administrativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que el Concesionario Vía 40 Express publico la comunicación de citación para notificación personal y/o electrónica **202050000031761 de fecha 18 de diciembre de 2020**, en la página web de la concesión <https://via40express.com/notificacion-predial-diciembre-2020/>, con fecha de Fijado el día 23 de diciembre de 2020 y fecha de desfijado el día 30 de diciembre de 2020.

Hasta la fecha los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor **PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS**, la señora **TERESA DE JESÚS VELANDIA DE GONZÁLEZ (Falso Tradente)** y el señor **BERNARDINO SÁNCHEZ VIRACACHA (Falso Tradente)**, no han manifestado la voluntad a notificarse del acto de oferta formal de compra 202050000031751, para efectos de surtir la notificación a los herederos indeterminados, conforme a lo indicado en la comunicación de citación publicada. En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, 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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial, del Plano Topográfico, de la faja de terreno a adquirir y del Avalúo Comercial Corporativo, La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentra reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el capítulo I del título IV de la Ley 1682 y en la Ley 1742 de 2014.

Atentamente,



FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] ERNESTO MURILLO |

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000031751

Bogotá D.C., **17 / 12 / 20**

Señores:

PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS (C.C. No. 416.781) Herederos determinados e Indeterminados

TERESA DE JESÚS VELANDIA DE GONZÁLEZ (C.C. No. 20.079.098) (Falso Tradente)

BERNARDINO SÁNCHEZ VIRACACHA (C.C. No.88.020) (Falso Tradente)

Predio denominado SIN DIRECCIÓN LA FORTUNA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), LA FORTUNA (según Escritura Pública)

Vereda Azafranal (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Fusagasugá (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) jurisdicción del municipio de Silvania (Según

Departamento de Cundinamarca.

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016.

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado SIN DIRECCIÓN LA FORTUNA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), LA FORTUNA (según Escritura Pública), ubicado en la Vereda Azafranal (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), jurisdicción del municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) y jurisdicción del municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca de conformidad con la certificación expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Silvania, identificado con la Cédula Catastral No. 257430001000000020357000000000, Matrícula Inmobiliaria No. **157-2689** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-394**.

Respetados señores:

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000031751

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

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

Por lo cual, **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, ley 1882 de 2018, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar una franja de terreno del inmueble de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial denominada **TCBG-6-394** del 16 de diciembre de 2019, la cual tiene un área de terreno requerida de **TRESCIENTOS VEINTIDÓS COMA DIECIOCHO METROS CUADRADOS (322,18 M2)**, del inmueble en referencia, incluidos los cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de la **abscisa inicial K006+465,09 D** y la **abscisa final K006+483,70 D**, del mencionado trayecto de la Unidad Funcional 6.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se anexa copia del informe técnico de avalúo comercial en sus partes pertinentes, elaborado por la LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ, de fecha 24 de agosto de 2020.

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS MONEDA**

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000031751

CORRIENTE (\$15.827.341,00), discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:

RESULTADO DEL AVALÚO POR CONCEPTO DE TERRENO, CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES: (\$15.827.341,00).

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
UF1	Área Requerida	M ²	322,18	\$ 46.216,00	\$ 14.889.871,00
Total Terreno					\$ 14.889.871,00
CONSTRUCCIONES					
No presenta					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ -
ANEXOS					
No presenta					\$ 0,00
Total Anexos					\$ -
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 937.470,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 937.470,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 15.827.341,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Quince Millones Ochocientos Veintisiete Mil Trescientos Cuarenta Y Un Pesos M.L. (\$15'827.341,00)**

Así mismo, a los valores antes descritos, 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.

Según el estudio de títulos elaborado por el concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, el titular inscrito es el señor **PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS**, quién adquirió el derecho real de dominio sobre el bien inmueble mediante Compraventa realizada a los señores Resurrección Rodríguez de Barrera y Pedro Barrera, protocolizada mediante la Escritura Pública No. 725 del 3 de junio de 1947 otorgada en la Notaría de Fusagasugá, registrada bajo la anotación No. 001 del folio de matrícula inmobiliaria No. 157-2689, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. De igual forma el señor **BERNARDINO SÁNCHEZ VIRACACHA**, adquirió mediante compraventa de derechos y acciones en falsa tradición mediante escritura pública 104 del 1 de febrero de 1955 otorgada en la notaria de Fusagasugá, registrada en la anotación N°004 del folio de matrícula inmobiliaria N°157-2689, de la Oficina de Registro de

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000031751

Instrumentos Públicos de Fusagasugá; y la señora **TERESA DE JESÚS VELANDIA DE GONZÁLEZ** adquirió parcialmente mediante compraventa de derechos y acciones en falsa tradición realizada al señor **BERNARDINO SÁNCHEZ** mediante escritura pública 4913 del 29 de octubre de 1960 otorgada en la notaria segunda de Bogotá, registrada en la anotación N°005 del folio de matrícula inmobiliaria N°157-2689, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

A partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuenta usted con un plazo de **quince (15) días hábiles** para manifestar su voluntad en relación con la misma, esto es aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3213299468 o al correo electrónico lacosta@consorcioruta40.com

Según la norma, si la oferta es aceptada deberá suscribirse la promesa de compraventa o escritura pública de compraventa dentro de los **diez (10) días hábiles siguientes** e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, libre de todo gravamen.

Los pagos se efectuarán dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al cumplimiento de las obligaciones que para el efecto se pacten en la promesa de venta o escritura pública, según el caso, previo trámite de las respectivas órdenes de desembolso.

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.

En todo caso y de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo dispuesto en las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014, y 1882 de 2018, será obligatorio

Calle 99 No.14-49, Piso3, Torre EAR, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000031751

iniciar el proceso de expropiación judicial si transcurridos **treinta (30) días hábiles** después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

De no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 37 de la ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, 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. 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.

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.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000031751

comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. No obstante, los que se expidan con posterioridad a la inscripción de la oferta de compra serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento, copias de la Ficha Predial, Plano Predial y Avalúo Comercial Corporativo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Cordialmente,



FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

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 expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Sylvania.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



PROYECTO

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

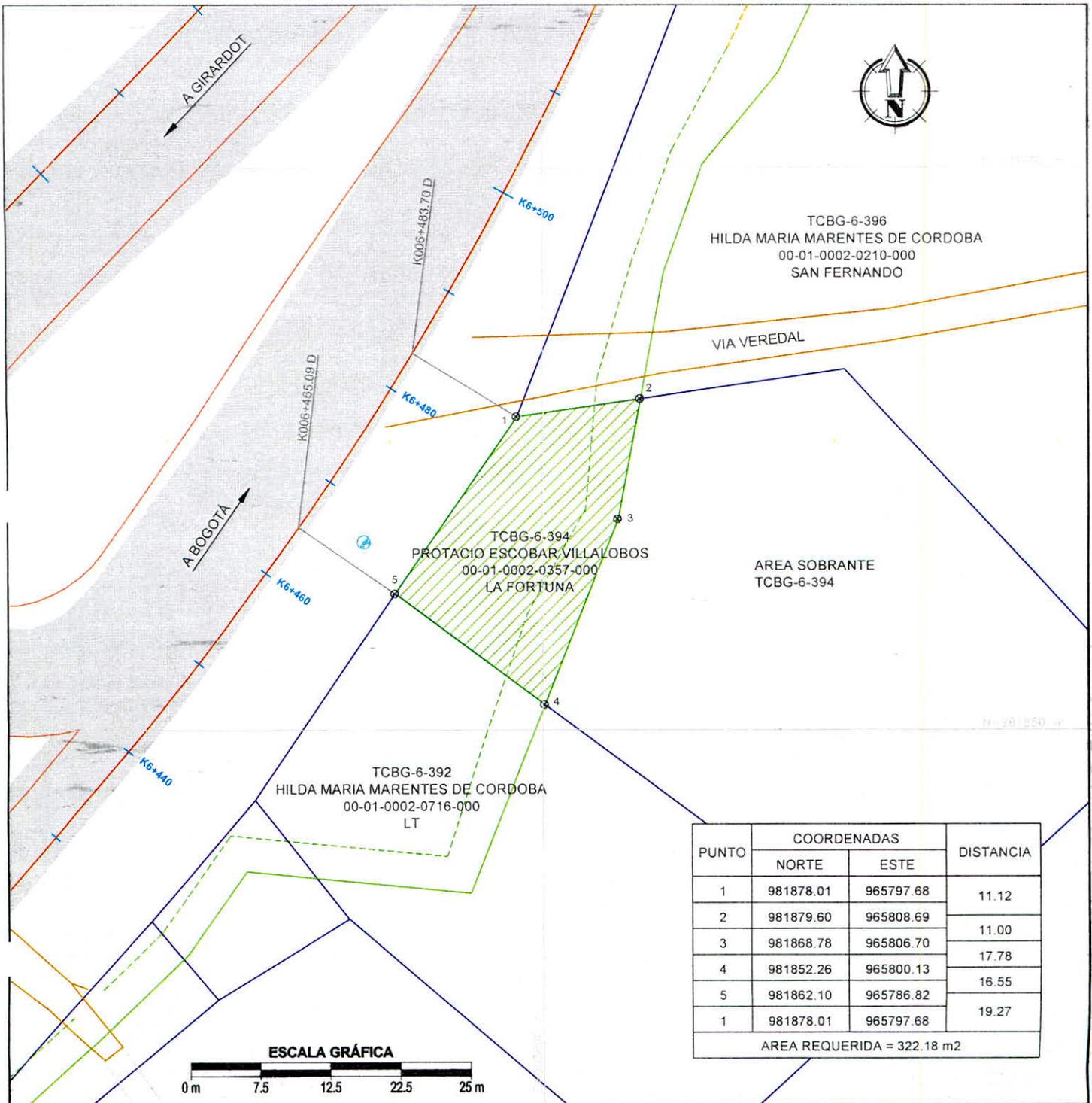
FICHA PREDIAL

TCBG-6-386

ANEXO FICHA PREDIAL: REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
0 Ha 1660 m ²	1 Ha 2552,32 m ²	Conforme a la escritura pública 725 del 3 de junio de 1947 proferida por la notaria 1 de Fusagasuga, primer título de adquisición el cual se realiza una compraventa, se precisa que el área del predio "La Fortuna" es de 1 Fanegada con 9613,00 varas cuadradas, lo que equivale a 1 Ha 2552,32 m ² . Igualmente en el certificado de tradición del FMI 157-2689 en la descripción de cabida y linderos se indica un área de 1 FGDA 9613,00 V.2. Teniendo en cuenta que posterior a esta compraventa el predio presenta una falsa tradición, y que según sentencia del 23 de agosto de 1992 del juzgado civil del circuito de Fusagasugá se segrega del predio un área de 1600 m ² y no se declara área restante. Se toma como área de terreno del predio la que indica el primer título traslativo de dominio.
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	
 Ing. Cesar Augusto López Galán	 Ing. Omar Dario Lozano Cuellar	De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 0 ha 1660,00 m ² . La diferencia de áreas entre el certificado catastral, el certificado de tradición del predio y la escritura pública 725 del 3 de junio de 1947 proferida por la notaria 1 de Fusagasuga es de 1 Ha 0892,32 m ² .
FECHA: 31-01-2020	FECHA DE ELABORACIÓN: 16/12/2019	



TCBG-6-396
 HILDA MARIA MARENTES DE CORDOBA
 00-01-0002-0210-000
 SAN FERNANDO

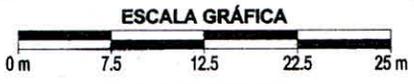
TCBG-6-394
 PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS
 00-01-0002-0357-000
 LA FORTUNA

AREA SOBRANTE
 TCBG-6-394

TCBG-6-392
 HILDA MARIA MARENTES DE CORDOBA
 00-01-0002-0716-000
 LT

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

AREA REQUERIDA = 322.18 m2



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE
 CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 25222-118081 CND
 APROBÓ: CESAR AUGUSTO JÓNEZ GALÁN
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 25222-21137 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	LINEA ALTA TENSION

ELABORÓ: OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 25222-336932 CND
 DIBUJÓ: OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA
 M.P. 25222-336932 CND

PROPIETARIO:
 PROTACIO ESCOBAR VILLALOBOS

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
322.18 m ²	12552.32 m ²	0.00 m ²	12230.14 m ²	0.00 m ²

FECHA ELAB.:
 16/12/2019
 ESCALA:
 1:500

UNIDAD FUNCIONAL:
 6
 PLANO:
 1 de 1

No. CATASTRAL
 2574300010000002035700000000
 FICHA GRAFICA No.
 TCBG-6-394



"TODOS CONSTRUIMOS EL CAMBIO"

CAMS-OPM-CUS-0001

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

C E R T I F I C A:

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

USO DEL SUELO No.13:

ARTICULO 48:

USOS PRINCIPALES:

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

USOS COMPATIBLES:

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

USOS CONDICIONADOS:

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

USOS PROHIBIDOS:

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

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

GERMAN ANTONIO BARRAGAN PARDO
Jefe de Planeación Municipal



Avalúo Comercial Corporativo
Rural.
Lote.
Ficha Predial TCBG-6-394.

Agosto de
2020

Consortio Ruta 40
Predio: La Fortuna.
Vereda: Azafranal.
Municipio: Silvania.
Departamento: Cundinamarca.



 PBX. 635 4102  CRA. 49A No. 94-35 
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
NIT. 901.116.233-7

CAPÍTULOS

1. Información General
2. Documentos
3. Información Jurídica
4. Descripción del Sector
5. Reglamentación Urbanística
6. Descripción del Inmueble o Predio
7. Métodos Valuatorios
8. Investigación Económica Indirecta (Ofertas)
9. Investigación Directa (Encuestas)
10. Cálculos Valor Terreno
11. Cálculos Valor Construcción y Anexos
12. Cálculos Valor Especies y Cultivos
13. Consideraciones Generales
14. Resultado De Avalúo
15. Fotografías.
16. Documentos o información anexa.



CONTENIDO POR CAPÍTULOS

1. INFORMACIÓN GENERAL
 - 1.1. Solicitante.
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Tipo de avalúo.
 - 1.4. Marco Normativo.
 - 1.5. Departamento.
 - 1.6. Municipio.
 - 1.7. Vereda o Corregimiento.
 - 1.8. Dirección del inmueble.
 - 1.9. Abscisado de área Requerida.
 - 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.11. Uso Por Norma.
 - 1.12. Información Catastral.
 - 1.13. Fecha visita al predio.
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo.
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Folio de Matricula
 - 3.4. Observaciones jurídicas
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Características climáticas
 - 4.5. Condiciones agrologicas
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Vías de acceso y transporte
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos
 - 6.4. Vías de Acceso al predio
 - 6.5. Unidades Fisiográficas
 - 6.6. Áreas construidas



- 6.7. Características Constructivas
- 6.8. Construcciones Anexas
- 6.9. Cultivos y Especies

- 7. MÉTODOS VALUATORIOS

- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2 Depuración del mercado

- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)
 - 9.1. Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

- 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.3. Ejercicios residuales.
 - 10.4. Servidumbres
 - 10.5. Zonas de protección (rondas de río, rondas de nacederos)
 - 10.6. Otros Ejercicios y aplicaciones

- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS
 - 11.1. Costos de reposición.
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvini)

- 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 12.1. Soporte de los valores de cultivos y/o especies
 - 12.2. Valores de cultivos y/o especies

- 13. CONSIDERACIONES GENERALES

- 14. RESULTADO DE AVALÚO

- 15. FOTOGRAFÍAS.

- 16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.



1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Solicitud: El presente informe de avalúo, se realiza atendiendo el objeto del contrato N° 68IF2C7748-62-2017, suscrito entre el Consorcio Ruta 40 y la Unión Temporal Lonja Colombia de la Propiedad Raíz Tercer Carril Bogotá Girardot compuesta por Avaless Ingeniería Inmobiliaria S.A.S. y la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz para la elaboración del estudio de zonas homogéneas geoeconómicas comerciales y avaluos comerciales corporativos del proyecto de ampliación al tercer carril de la doble calzada Bogotá – Girardot.

1.2. Tipo de inmueble: Lote.

1.3. Tipo de avalúo: Rural Comercial Corporativo.

1.4. Marco Jurídico:

- Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones).
- Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones).
- Ley 1682 de 2013 (Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias).
- Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones).
- Decreto 1420 de 1998 (Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos).
- Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística).
- Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013).
- Resolución IGAC 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).
- Resolución IGAC 898 de 2014 (Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
- Resolución IGAC 1044 de 2014 (Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija, normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).



- Resolución IGAC 316 de 2015 (Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013) y demás reglamentación concordante.

1.5. Departamento: Cundinamarca.

1.6. Municipio: Silvania.

1.7. Vereda o Corregimiento: Azafranal.

1.8. Dirección del predio: La Fortuna.

1.9. Abscisado de área requerida:

Abscisa Inicial:	K 006+465,09
Abscisa Final:	K 006+483,70
Margen:	Derecha.
Longitud efectiva:	18,61

1.10. Uso actual del inmueble: Lote.

1.11. Uso por norma: Uso del Suelo No. 13



1.12. Información Catastral:

Departamento: 25 – CUNDINAMARCA
Municipio: 743 – Sylvania
Código Predial Nuevo: 257430001000000020357000000000
Código Predial Anterior: 25743000100020357000
Matrícula: 157-2689
Destino Económico: Agropecuario
Zona física: N/D
Zona Geoeconómica: N/D
Dirección: La Fortuna
Área de Terreno: 1660 m2
Área Construida: 0.0 m2
Avalúo Catastral (Vigencia 2019): \$4,719,000



Fuente: Geoportal IGAC – Mapa de Sistema Nacional Catastral 2.020, Certificado Catastral emitido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con fecha 10/12/2.019.

1.13. Fecha de la visita al predio: 21 de agosto de 2020.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 24 de agosto de 2020.



2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado de Tradición y Libertad:

- N° 157-2689 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 28 de Noviembre de 2019.

B. Escritura Pública:

- N° 725 con fecha 03 de junio de 1947 de la Notaria Primera de Fusagasugá.

C. Certificado Catastral:

- N° 9754-861276-71352-2761095 para el Predio La Fortuna, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con fecha 10 de diciembre de 2.019.

D. Certificado de Norma de Uso del Suelo:

- Certificado uso de suelos del predio La Fortuna firmado por el ingeniero Germán Antonio Barragán Pardo, jefe de Planeación del municipio de Sylvania (Cundinamarca), con fecha 15 de enero de 2.020.

E. Estudio de Títulos:

- Estudio de Títulos para el predio La Fortuna con fecha 16 de diciembre de 2019 firmado por la abogada Diana Cristina Castellanos Amaya con número de tarjeta profesional 231.559 del CSJ.

F. Ficha Predial:

- TCBG-6-394

G. Planos Topográficos y/o Arquitectónicos:

- PP-TCBG-6-394.dwg

H. Otros Documentos:

- Registro Fotográfico de apoyo RF-TCBG-6-394.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Protacio Escobar Villalobos

3.2. Título de adquisición:

- Escritura pública N° 725 de fecha 03 de junio de 1947, Otorgada en la Notaria primera de Fusagasugá.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- N° 157-2689 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasuga con fecha 28 de noviembre de 2019.

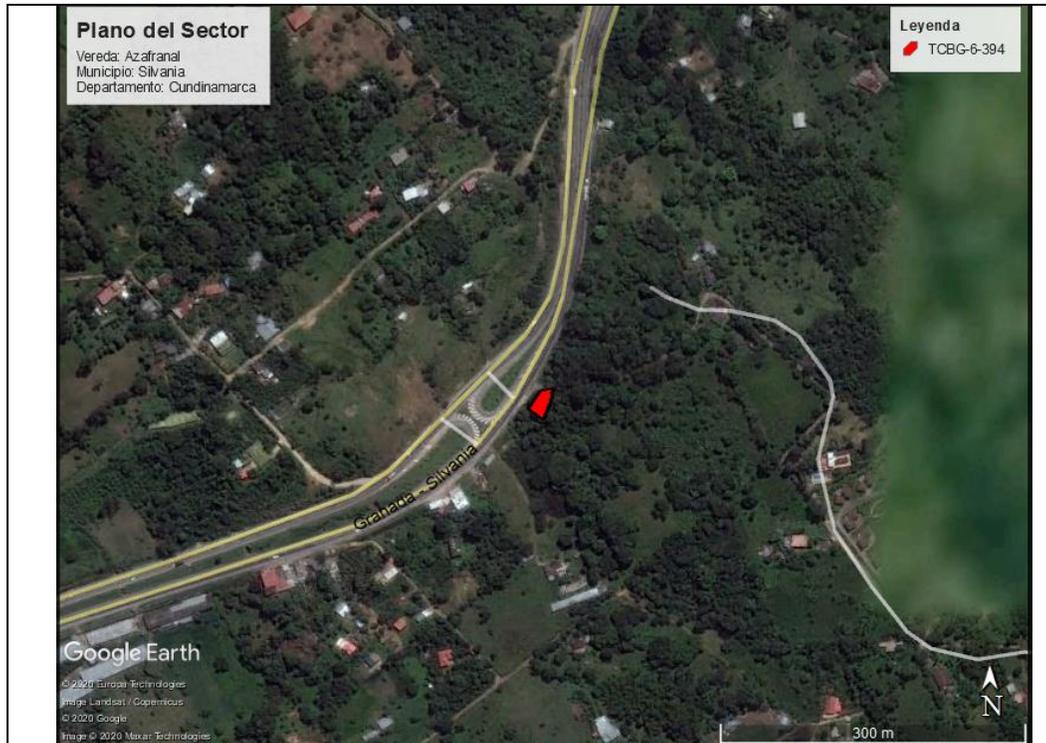
3.4. Observaciones jurídicas:

- El predio objeto de estudio se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio, tales como hipotecas, medidas cautelares, servidumbres, y falsa tradición.

Fuente: - Certificado de Tradición y Libertad N° 157-2689 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá con fecha 28 de noviembre de 2019 y Estudio de Títulos para el predio La Fortuna con fecha 16 de diciembre de 2019 firmado por la abogada Diana Cristina Castellanos Amaya con número de tarjeta profesional 231.559 del CSJ.



4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio <p style="text-align: center;">La Fortuna</p>	Nombre De Vereda <p style="text-align: center;">Azafranal</p>
Municipio <p style="text-align: center;">Silvania</p>	Departamento <p style="text-align: center;">Cundinamarca</p>

El municipio de Silvania se encuentra localizado en el Departamento de Cundinamarca, está ubicado aproximadamente a 44 kilómetros al suroccidente de la Capital de Colombia. Por la Vía Nacional 40.

La vereda Azafranal se ubica al Norte del casco urbano del Municipio de Silvania, se caracteriza por ser zona agrícola con actividades suburbanas sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot, presenta topografías planas a quebradas, cuentan con acceso a servicios públicos de energía eléctrica y acueductos veredales.

Fuente <http://www.silvania-cundinamarca.gov.co/municipio/nuestro-municipio> e inspección ocular



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7

4.1. Delimitación del sector:

La vereda Azafranal limita por el nororiente con la vereda Quebrada Honda, por el suroccidente con la vereda Loma Alta, por el noroccidente con el municipio de Viotá y por el suroriente con la vereda Centro del municipio de Silvania.

Fuente: Mapa político Municipio del municipio de Silvania,
[http://cundinet.cundinamarca.gov.co:8080/Aplicaciones/Gobernacion/MapasPla.nsf/0/7B8F729E111FDA3605257CAD0072B5D3/\\$FILE/MAPA%20VEREDAL%20FINAL%20AGOSTO%2022%202013.pdf](http://cundinet.cundinamarca.gov.co:8080/Aplicaciones/Gobernacion/MapasPla.nsf/0/7B8F729E111FDA3605257CAD0072B5D3/$FILE/MAPA%20VEREDAL%20FINAL%20AGOSTO%2022%202013.pdf).

4.2. Actividad predominante: La vereda Azafranal, mantiene en el sector agropecuario la base de su economía y la mayor fuente de generación de empleo. Debido a la variedad topográfica de su territorio, encontramos diversos tipos de explotaciones agrícolas en algunos casos tecnificados y pecuario con ganado vacuno de doble propósito, además de esto presenta algunos desarrollos residenciales y comerciales, regularmente sobre aquellos predios ubicados sobre la autopista Bogotá - Girardot.

Fuente: Información obtenida en campo.

4.3. Topografía: Presenta una Topografía Ondulada con pendientes entre 8% - 25%.

4.4. Características Climáticas:

Según el Estudio General de Suelos – del Departamento de Cundinamarca realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y la inspección ocular, la unidad climática que aplica en esta zona homogénea física es:

- **(MH): Medio húmedo**



4.5. Condiciones Agrológicas:



Fuente: Mapa Capacidad de Uso de las Tierras del departamento de Cundinamarca. Descargada de datos abiertos subdirección de agrología – <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/datos-abiertos-agrologia>

Clase VII: Ocupan sectores amplios de la montaña y pequeños del lomerío, en climas cálido, medio, frío, muy frío y extremadamente frío con condiciones de humedad: seco, húmedo y muy húmedo. El relieve varía ampliamente de plano a quebrado y escarpado con pendientes del rango 3 y 75%.

Presentan una o más limitaciones muy severas por suelos muy superficiales, pendientes moderadamente escarpadas, erosión ligera a moderada que afecta más del 50% del área, alta susceptibilidad a la remoción en masa y climas extremadamente fríos.

Esta clase de tierras tiene aptitud para bosque protector-productor, cultivos específicos que semejen al bosque y para conservación, utilizando prácticas intensivas de manejo.

Subclase VII p-2: Pertenecen a esta subclase las tierras de las unidades MQFf, MPSf, MQVf, MPVf, MPIf y MQIf, que se ubican en los tipos de relieve de espinazos, crestas, crestones y filas-vigas dentro del paisaje de montaña en clima medio húmedo y, en menor proporción, muy húmedo.

Los suelos varían de superficiales a moderadamente profundos, tienen drenaje natural bueno a moderado, texturas medias, son fuerte a muy fuertemente ácidos, presentan baja saturación de aluminio y fertilidad natural baja a moderada.



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35 
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7

Los limitantes más severos para el uso de las tierras son las pendientes moderadamente escarpadas que oscilan entre 50 y 75%, la profundidad efectiva limitada de los suelos y el bajo contenido nutricional.

Gran parte de la unidad se encuentra cubierta con vegetación natural medianamente intervenida, algunos sectores se encuentran utilizados con cultivos semi-comerciales de café.

Esta unidad tiene vocación forestal para producción, conservación y protección de los recursos naturales o para actividades silvoagrícolas que incluyan la agricultura semi-comercial de café con sombrío de plátano y frutales.

Para un aprovechamiento sostenible de estas tierras se deben evitar talas y quemas del bosque natural, promover la siembra de cultivos en fajas amortiguadoras, huertos diversificados en terrazas individuales, revegetación inducida y mantener permanentemente la cobertura vegetal.

Fuente: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Cundinamarca Capítulo VI.

4.6. Servicios públicos: El sector cuenta con acueducto veredal y energía eléctrica prestadas por las diferentes empresas públicas del municipio de Silvania.

4.7. Servicios comunales: Dada su cercanía al casco urbano del municipio, este abastece los servicios comunales de la zona, los cuales son: El Hospital Ismael Silva, el Parque Principal Silvania, Iglesia Pentecostal Unida de Colombia, Bomberos Silvania, Jardín Infantil Las Villas, Parroquia María Auxiliadora, Biblioteca Pública Municipal de Silvania, entre otros.

4.8. Vías de acceso y transporte:

Autopista Doble Calzada Bogotá - Girardot	Carretera nacional de doble calzada de dos carriles en ambos sentidos. Se encuentra Pavimentada y en buen estado de mantenimiento, correspondiente a la ruta nacional 40.
---	---

El servicio de transporte es bueno, prestado varias empresas de transporte intermunicipal, y buses internos del municipio de Silvania que conectan el sector con las zonas urbanas de los municipios aledaños y sobre la ruta nacional 40 existe transporte terrestre en flotas que conectan el centro del país con el sur y occidente del mismo.



5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el certificado de uso del suelo del predio La Fortuna firmado por el ingeniero German Antonio Barragan pardo, jefe de planeación del municipio de Silvania (Cundinamarca), con fecha 15 de enero de 2.020, el predio identificado con ficha predial N° TCBG-6-394 presenta los siguientes usos:



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
ALCALDÍA MUNICIPAL DE SILVANIA

"TODOS CONSTRUIMOS EL CAMBIO"

Código:
CAMS-OPM-001

Versión: FR-007

Página: 1 de 2

CAMS-OPM-CUS-0001

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

C E R T I F I C A:

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

USO DEL SUELO No.13:

ARTICULO 48:

USOS PRINCIPALES:

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

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

USOS COMPATIBLES:

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

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

USOS CONDICIONADOS:

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

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

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

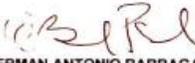
Vc: Establecimiento de vivienda campestre, siempre y cuando se mantenga el carácter rural del predio, sujeta a permisos por parte de la administración municipal, y controlando los índices máximos de ocupación de la construcción.

USOS PROHIBIDOS:

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

ZI: Actividades industriales rurales de pequeña y mediana escala.

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

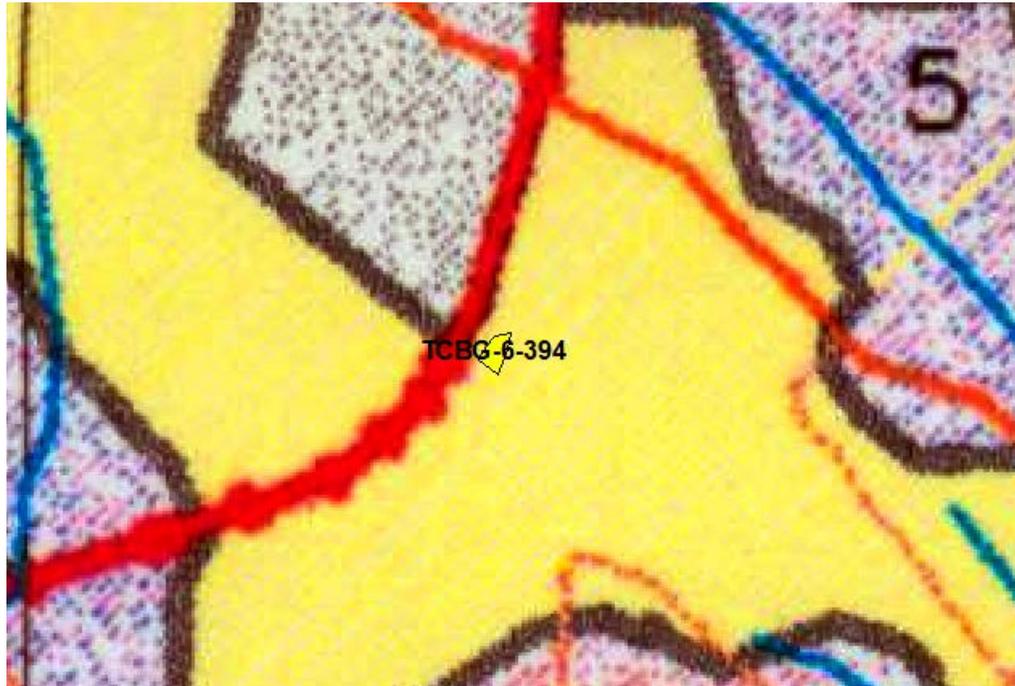


GERMAN ANTONIO BARRAGAN PARDO
Jefe de Planeación Municipal





Sin embargo, teniendo en cuenta el numeral 3 del artículo 6° de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el artículo 14 del Decreto 1420 de 1.998, "(...) En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente. (...)". Por lo tanto, revisado el plano de usos del suelo rural del municipio de Sylvania, suministrado por la secretaria de planeación del municipio con el nombre "Zonificación y reglamentación de suelos de desarrollo agrícola y suelos de protección suelo" que hace parte del Decreto 022 del 31 de diciembre de 2000 por el cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Sylvania, el predio presenta la siguiente norma de uso del suelo:



P,A2	PD,PR	R,S,Pe,Vc	M,Zi	13
------	-------	-----------	------	----

USO DEL SUELO: DESARROLLO AGRÍCOLA

ARTICULO 72: El suelo de desarrollo agrícola y de protección, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las siguientes zonas y subzonas, que se representan en el plano de zonificación y reglamentación de suelos de desarrollo agrícola y de protección.



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7 15

ÁREA DE ACTIVIDAD: 13

DESARROLLO AGRÍCOLA (13)		
Uso Principal	13	P A2
Uso Compatible	13	PD PR
Uso Condicionado	13	R S Pe Vc
Uso Prohibido	13	M Zi

ARTÍCULO 56: 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.

ARTÍCULO 58: VIDA SILVESTRE (S): Son los usos asociados a los ecosistemas estratégicos dada su diversidad ecosistémica, 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.

ARTÍCULO 49: 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 dañan o depriman el patrimonio ambiental y cultural de las áreas donde es permitido, se permite actividad campestre diferente a vivienda.

ARTÍCULO 57: 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.

ARTICULO 48: 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.



ARTÍCULO 47: USOS AGRÍCOLAS CLASE (A2): Cultivos que ofrecen protección al suelo contra la erosión y que cubren el suelo durante su crecimiento, sus raíces permiten amarrar el suelo, pueden localizarse hasta pendientes del 40% y requieren prácticas de manejo como caña panelera, tomate de árbol, mora, frutales, pastos de corte. Estos cultivos necesitan desyerbas con machete (evitar el uso de azadón), desyerbas selectivas, obras de desvío de aguas superficiales, siembras en contorno y prácticas intensivas de manejo del suelo. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de la malla ambiental.

ARTÍCULO 51: MINERÍA (M): Este uso, en el municipio de Sylvania, 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.

ARTÍCULO 50: PECUARIOS (Pe): Este uso permite las explotaciones pecuarias (Galpones, marraneras 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).

ARTÍCULO 55: 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.

ARTICULO 52: INDUSTRIALES RURALES (Zi): Son usos destinados a la instalación y funcionamiento de las actividades industriales o manufactureros, no deben afectar zonas de protección y suelos de alta capacidad agrológica, 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 Sylvania es un uso condicionado y está sujeta a las exigencias que la autoridad ambiental y el municipio determinan.

Desde el punto de vista de la ocupación el desarrollo de las actividades industriales rurales debe contemplar los siguientes parámetros:

a. Área mínima del predio dos (2) hectáreas.

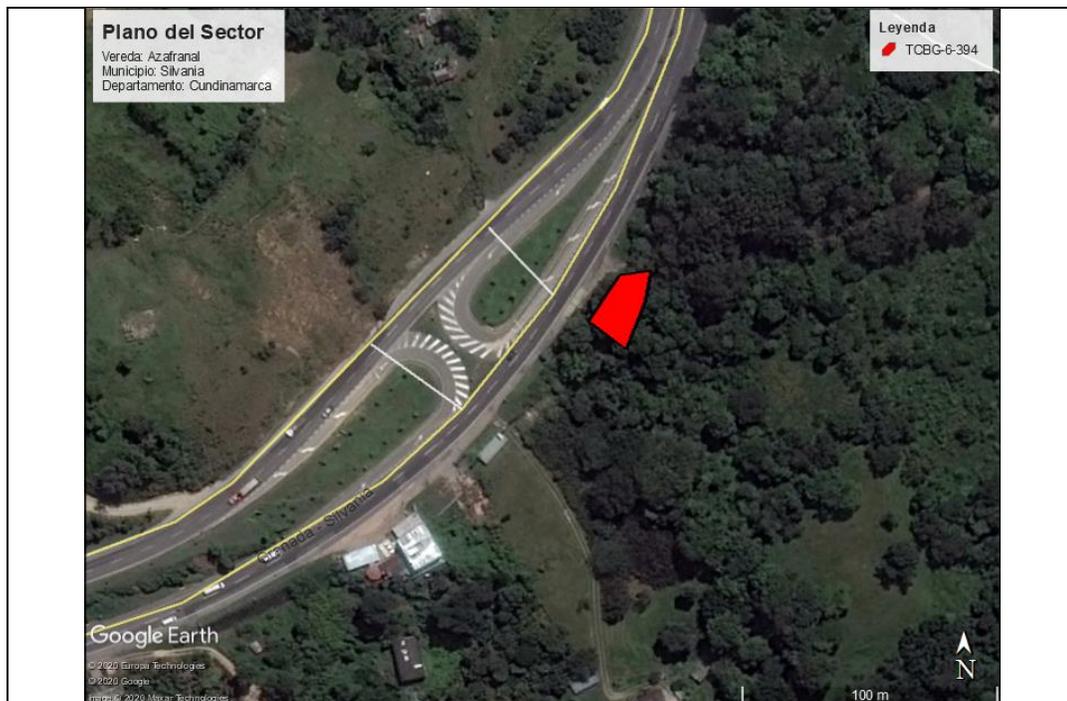


- b. Un índice de ocupación máximo del 50% del área total del predio y el resto debe ser para reforestación con especies nativas.
- c. Perfiles viales: parqueaderos, carriles de desaceleración en las vías de carácter nacional, departamental y municipal.
- d. Industria jardín: industria con áreas verdes la frente y cerramiento frontal transparente.
- e. Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
- f. Minimización y del recurso hídrico.
- g. Establecimiento de captaciones aguas debajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla.
- h. Aislamiento sobre vías de por lo menos 15 metros y con predios vecinos de por lo menos 10 metros.
- i. Áreas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.
- j. Disponibilidad inmediata de servicios (agua, alcantarillado, energía y aseo).



6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio	La Fortuna	Nombre De Vereda	Azafranal
Municipio	Silvania	Departamento	Cundinamarca

El predio se encuentra aproximadamente a 4 Kilómetros al norte del casco urbano del municipio de Silvania en el sentido Girardot – Bogotá de la Doble Calzada, en la vereda Azafranal, en cercanías del montallantas y cigarrería La Trampa y el restaurante Pimentón.

6.2. Área del terreno:

Área Total del terreno:	12.552,32 m ²
Área Requerida:	322,18 m ²
Área Remanente:	0,00 m ²
Área Sobrante:	12.230,14 m ²
Área Total Requerida:	322,18 m ²

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-394.



6.3. Linderos:

Norte: En 11,12 m, con Hilda María Marentes de Córdoba (Mj 1-2)
 Sur: En 16,55 m, con Hilda María Marentes de Córdoba (Mj 4-5)
 Oriente: En 28,78 m, con Protacio Escobar Villalobos (Mj 2-4)
 Occidente: En 19,27 m, con Vía Bogotá – Girardot (Mj 5-1)

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-394.

6.4. Vías de acceso al predio:

Autopista Doble Calzada Bogotá - Girardot	Carretera nacional de doble calzada de dos carriles en ambos sentidos. Se encuentra Pavimentada y en buen estado de mantenimiento, correspondiente a la ruta nacional 40.
---	---

6.5 Servicios Públicos:

- El predio cuenta con servicios públicos de energía eléctrica y acueducto veredal, prestado por las diferentes empresas de servicios presentes en el municipio.

6.6 Unidades Fisiográficas:

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA	TIPO DE ÁREA	ÁREA M ²
1	8% - 25%.	Lote	Uso del Suelo No. 13	Requerida	322,18
				Remanente	0,00
ÁREA TOTAL					322,18

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-394.

6.7 Áreas Construidas:

- No Presenta

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-394.

6.8 Características Constructivas:

- No Presenta

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-394.

6.9. Construcciones anexas:

- No Presenta

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-394.



6.10. Cultivos, especies:

Cultivo Y/O Especie	Cantidad	Und	Estado Fitosanitario.
ALMENDRO (D=0,20 – 0,40m)	6	un	Bueno
EUCALIPTO (D=0,20 – 0,40m)	1	Un	Bueno
URAPAN (D=0,20-,40m)	6	Un	Bueno
COBERTURA NATURAL SECUNDARIA	322,18	M2	Bueno

Fuente: Ficha Predial TCBG-6-394.



7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se aplicó el Artículo 10º.- Método de comparación o de mercado, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los datos de las ofertas obtenidos se sometieron a un proceso estadístico cuyo resultado se observa en el cuadro de Procesamientos Estadísticos que forma parte del presente avalúo.

Para la construcción anexa se aplicó el artículo 3º Método de costo de reposición, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos aplicando la respectiva depreciación.

Artículo 1º.- Método de comparación o 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.

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.



8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Oferta	Coordenadas			Dirección	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Norma Uso del Suelo	Datos			% de Ne	Valor Negociado	Terreno			
	Latitud	Longitud	Valor						Telefono	Nombre	Área (Ha)			Área (m2)	Valor Ha	Valor m2	
1	4°26'26.87"N	74°22'50.49"O			Azafranal	Sivania	Rural	Desarrollo Agrícola	310-2660412 313-4439617 322-3664669	Juan Carlos Bernal	\$ 500.000.000,00	10%	\$ 450.000.000,00	1	10000	\$ 450.000.000,00	\$ 45.000,00
2	4°26'26.87"N	74°22'50.49"O			Azafranal	Sivania	Rural	Desarrollo Agrícola	310-2660412 313-4439617 322-3664669	Juan Carlos Bernal	\$ 400.000.000,00	10%	\$ 360.000.000,00	0,74	7400	\$ 486.486.486,49	\$ 48.648,65
3	4°26'3.49"N	74°23'6.86"O			Azafranal	Sivania	Rural	Desarrollo Agrícola	300-2802215	Isidro Carrillo	\$ 160.000.000,00	10%	\$ 144.000.000,00	0,32	3200	\$ 450.000.000,00	\$ 45.000,00

Oferta	Coordenadas		Unidad de Medida	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta				
	Latitud	Longitud		Medida	Valor m2	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet	
1	4°26'26.87"N	74°22'50.49"O	-	0	\$ -			\$ -	\$ -			Lote de una hectarea para parcelar, se encuentra a pocos metros de la doble calzada Bogotá - Girardot, el lote es de topografía ondulada y cuenta con acceso a servicios públicos de acueducto Veredal y energía eléctrica.		Información Tomada En Campo
2	4°26'26.87"N	74°22'50.49"O			\$ -			\$ -	\$ -			Lote de 7,400 m2 para desarrollar ubicado en la vereda de Azafranal del municipio de Sivania, lote ondulado con acceso a servicios públicos de Acueducto y energía Eléctrica.		Información Tomada En Campo
3	4°26'3.49"N	74°23'6.86"O			\$ -			\$ -	\$ -			Lote de terreno ubicado en la vereda La Soledad con un área de 3200m2, a 200 metros aproximadamente de la vía principal, con servicio de agua en el predio y luz en el sector, tiene sembrado aguacate (300 matas) y Tomate (300 matas), terreno plano. Cerca a la Estación de Servicio el Vergel		Información Tomada En Campo



PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7

8.2. Depuración Mercado:

Oferta	Coordenadas				Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Norma Uso del Suelo	Datos			Terreno					
	Latitud	Longitud	Dirección	Telefono					Nombre	Valor	% de Ne	Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2	
1	4°26'26.87"N	74°22'50.49"O			Azafranal	Silvania	Rural	Desarrollo Agrícola	310-2660412 313-4439617 322-3664669	Juan Carlos Bernal	\$ 500.000.000,00	10%	\$ 450.000.000,00	1	10000	\$ 450.000.000,00	\$ 45.000,00
2	4°26'26.87"N	74°22'50.49"O			Azafranal	Silvania	Rural	Desarrollo Agrícola	310-2660412 313-4439617 322-3664669	Juan Carlos Bernal	\$ 400.000.000,00	10%	\$ 360.000.000,00	0,74	7400	\$ 486.486.486,49	\$ 48.648,65
3	4°26'3.49"N	74°23'6.86"O			Azafranal	Silvania	Rural	Desarrollo Agrícola	300-2802215	Isidro Carrilo	\$ 160.000.000,00	10%	\$ 144.000.000,00	0,32	3200	\$ 450.000.000,00	\$ 45.000,00

Oferta	Coordenadas		Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta				
	Latitud	Longitud	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Unidad de Medida	Medida	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet
1	4°26'26.87"N	74°22'50.49"O	-	0	\$ -	-	\$ -	\$ -	-	-	Lote de una hectarea para parcelar, se encuentra a pocos metros de la doble calzada Bogotá - Girardot, el lote es de topografía ondulada y cuenta con acceso a servicios públicos de acueducto Veredal y energía eléctrica.		Información Tomada En Campo
2	4°26'26.87"N	74°22'50.49"O			\$ -		\$ -	\$ -			Lote de 7,400 m2 para desarrollar ubicado en la vereda de Azafranal del municipio de Silvania, lote ondulado con acceso a servicios públicos de Acueducto y energía Eléctrica.		Información Tomada En Campo
3	4°26'3.49"N	74°23'6.86"O			\$ -		\$ -	\$ -			Lote de terreno ubicado en la vereda La Soledad con un área de 3200m2, a 200 metros aproximadamente de la vía principal, con servicio de agua en el predio y luz en el sector, tiene sembrado aguacate (300 matas) y Tomate (300 matas), terreno plano. Cerca a la Estación de Servicio el Vergel		Información Tomada En Campo



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7 24

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

- No aplica.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

MUESTRAS	Valor Terreno
1	\$ 450.000.000
2	\$ 486.486.486
3	\$ 450.000.000
PROMEDIO	\$ 462.162.162
DESVIACIÓN ESTANDAR	21.065.483
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,56%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1,732050808
LIMITE SUPERIOR	\$ 483.227.645
LIMITE INFERIOR	\$ 441.096.679
VALOR ADOPTADO Ha	\$ 462.162.162
VALOR ADOPTADO m2	\$ 46.216

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Oferta 1: Lote de una hectárea para parcelar, se encuentra a pocos metros de la doble calzada Bogotá - Girardot, el lote es de topografía ondulada y cuenta con acceso a servicios públicos de acueducto Veredal y energía eléctrica.

Oferta 2: Lote de 7,400 m2 para desarrollar ubicado en la vereda de Azafranal del municipio de Silvania, lote ondulado con acceso a servicios públicos de Acueducto y energía Eléctrica.

Oferta 3: Lote de terreno ubicado en la vereda La Soledad con un área de 3200m2, a 200 metros aproximadamente de la vía principal, con servicio de agua en el predio y luz en el sector, tiene sembrado aguacate (300 matas) y Tomate (300 matas), terreno plano. Cerca de la Estación de Servicio el Vergel.



10.3. Ejercicios residuales.

- No aplica

10.4. Servidumbres.

- No aplica

10.5. Zonas de Protección (rondas de río, rondas de nacederos).

- No aplica

10.6 Otros Ejercicios y aplicaciones

- No aplica



11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

11.1. Costos de reposición:

No Aplica

11.2. Depreciación (fitto y corvini):

No Aplica

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

ESPECIE	DIAMETRO			
	(0,10- 0,20 m)	(0,21-0,40m)	(0,40-0,60m)	(> 0,61 m)
ALMENDRO(D=0,20 – 0,40m)	\$ 3.324	\$ 26.590	\$ 110.792	\$ 289.537
EUCALIPTO (D=0,20 – 0,40m)	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096
URAPAN (D=0,20 – 0,40m)	\$ 24.500	\$ 98.000	\$ 196.000	\$ 245.000

ESPECIE	M2
COBERTURA NATURAL SECUNDARIA	492,00

12.2 Valores de cultivos y/o especies

ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ALMENDRO(D=0,20 – 0,40m)	6	un	\$ 26.590	\$ 159.540
EUCALIPTO (D=0,20 – 0,40m)	1	Un	\$ 31.417	\$ 31.417
URAPAN (D=0,20 – 0,40m)	6	Un	\$ 98.000	\$ 588.000
COBERTURA NATURAL SECUNDARIA	322,18	M2	\$ 492	\$ 158.513
VALOR TOTAL CULTIVOS				\$ 937.470,00



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta frente sobre la vía doble calzada Bogotá – Girardot.
- La topografía que presenta el terreno del predio, oscila entre el 8% a 25%.
- La capacidad del suelo y su clase agrológica VII, pendiente ondulada.
- Para la determinación del valor por hectárea de terreno asignado al inmueble, se consideró la condición de uso actual, usos normativos y sus características físicas observadas en el momento de la visita.
- La información jurídica, de áreas y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial TCBG-6-394.
- El predio se encuentra distanciado del casco Urbano del municipio de Silvania a aproximadamente 4 Km.
- Los datos obtenidos para la elaboración de la investigación económica fueron obtenidos y verificados el día 22 de agosto de 2020.

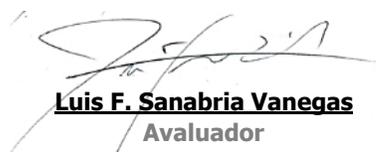


14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Cundinamarca.
MUNICIPIO: Silvania.
VEREDA: Azafranal.
DIRECCIÓN: La Fortuna.
PROPIETARIO: PROTACIO ESCOBAR VILLOBOS.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA A FECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
UF1	Área Requerida	M ²	322,18	\$ 46.216,00	\$ 14.889.871,00
Total Terreno					\$ 14.889.871,00
CONSTRUCCIONES					
No presenta					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ -
A NEXOS					
No presenta					\$ 0,00
Total Anexos					\$ -
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 937.470,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 937.470,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA A FECTADA					\$ 15.827.341,00

Son: Quince Millones Ochocientos Veintisiete Mil Trescientos Cuarenta Y Un Pesos M.L.


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523
 Miembro Lonja Colombiana N° 038



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7 29

15. FOTOGRAFÍAS

	
<p>Vista del Sector</p>	<p>Vista del Sector y Predio</p>
	
<p>Vista del Predio</p>	<p>Elementos Permanentes</p>



■ PBX. 635 4102 ■ CRA. 49A No. 94-35 ■
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
 NIT. 901.116.233-7 30

	
Elementos Permanentes	Elementos Permanentes



PBX. 635 4102 CRA. 49A No. 94-35
www.lonjacolombianadepropiedadraiz.com
www.avales.net
NIT. 901.116.233-7 31

16. Información Anexa.

16.1 Calculo de Indemnización por Daño Emergente y Lucro Cesante.

- El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

16.2 Cuadro Resumen Daño Emergente y Lucro Cesante.

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0,00	NINGUNA
2. Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0,00	NINGUNA
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0,00	NINGUNA
5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0,00	NINGUNA
6. Impuesto Predial	\$ 0,00	NINGUNA
8. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0,00	NINGUNA
9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0,00	NINGUNA
LUCRO CESANTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	NINGUNA
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	NINGUNA



ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUÓ COMERCIAL RURAL
TCBG-6-394

En la ciudad de Bogotá, D.C. A los veinticuatro (24) días del mes de agosto de 2.020, se reunieron en las oficinas de la **Unión Temporal Lonja Colombia de la Propiedad Raíz Tercer Carril Bogotá Girardot**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por el **Consorcio Ruta 40**, del predio denominado **La Fortuna** en el Municipio de Silvania (Cundinamarca), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
UF1	Área Requerida	M ²	322,18	\$ 46.216,00	\$ 14.889.871,00
Total Terreno					\$ 14.889.871,00
CONSTRUCCIONES					
No presenta					\$ 0,00
Total Construcciones					\$ -
A NEXOS					
No presenta					\$ 0,00
Total Anexos					\$ -
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					\$ 937.470,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 937.470,00
TOTAL AVALUÓ DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 15.827.341,00

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Quince Millones Ochocientos Veintisiete Mil Trescientos Cuarenta Y Un Pesos M.L. (\$15'827.341,00)**

Se firma en Bogotá D.C. a los veinticuatro (24) días del mes de agosto de 2.020.


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731
 Miembro Lonja Colombiana N° 001


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523
 Miembro Lonja Colombiana N° 038


Héctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos
 R.A.A N° AVAL-19114869
 Miembro Lonja Colombiana N° 002


Tulio Hernán Rodríguez Moreno
 Comité Técnico
 R.A.A. N° AVAL-79057452

