

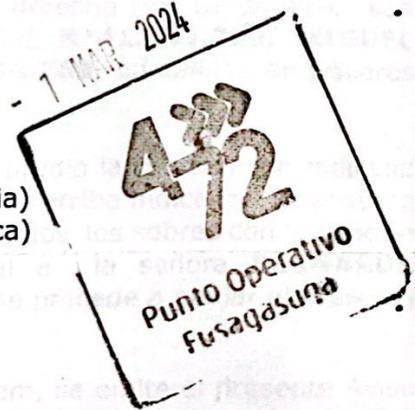


Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000009201

Bogotá D.C., 23 FEB 2024

Señores:

BERNARDA RODRIGUEZ (C.C 41.442.303)
MIGUEL ANTONIO JIMENEZ SÁNCHEZ (C.C 6.756.769)
Predio denominado LOTE (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
Predio denominado LOTE DE TERRENO (Según Escritura Pública)
Vereda AZAFRANAL
Municipio SILVANIA
Departamento de Cundinamarca



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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202350000053811 del 19 de diciembre de 2023 **Predio TCBG-6-1015.**

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 19 de diciembre de 2023 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000053811 por medio de la cual se dispone la adquisición de una (1) franja de terreno sobre un Predio denominado LOTE (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Predio denominado LOTE DE TERRENO (Según Escritura Pública) Vereda AZAFRANAL Municipio SILVANIA Departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisa inicial: K005+776,05 – Abscisa Final: K005+783,69; localizado al margen derecho, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-25214** de la Oficina de Registro de

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





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20245000009201

Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cédula Catastral No. **2574300010000002046600000000**, cuyos titulares de derecho real de dominio son los señores **BERNARDA RODRIGUEZ** identificado con C.C **Nº41.442.303**, **MIGUEL ANTONIO JIMENEZ SÁNCHEZ** identificado con C.C **Nº 6.756.769**, en calidad de titulares inscritos.

Que el día diecinueve (19) de diciembre de 2023, se envió al predio la citación con radicado No. 202350000053831, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, de acuerdo a las guías Nº RA457864469CO, RA457864455CO, fueron recibidos los sobres con la citación sin embargo, no se pudo realizar la notificación personal a la señora **BERNARDA RODRIGUEZ** identificado con C.C **Nº41.442.303** por lo cual se procede a enviar el presente aviso.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a la señora **BERNARDA RODRIGUEZ** identificado con C.C **Nº41.442.303**; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

CIUDAD: SUANIA CUNDINAMARCA CUNDINAMARCA
 Departamento: CUNDINAMARCA
 Código postal: 252219
 Envío RA467121899CO
 Fecha admisión: 01/03/2024 15:11:21

4-72

Mtric Concesión de Correo//

CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Centro Operativo : PO.FUSAGASUGA

Fecha Admisión: 01/03/2024 15:11:21

Fecha Aprox Entrega: 12/03/2024



RA467121899CO

1008
045

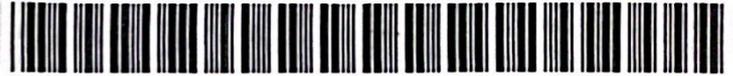
Valores	Remitente:	Nombre/ Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL Dirección:CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA NIT/C.C/T.I:	Causal Devoluciones:	<input type="checkbox"/> RE Rehusado	<input type="checkbox"/> C1 C2 Cerrado	1008 000
	Referencia:	Teléfono: Código Postal:252219		<input type="checkbox"/> NE No existe	<input type="checkbox"/> N1 N2 No contactado	
	Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA Código Operativo: 1008000	<input type="checkbox"/> NS No reside		<input type="checkbox"/> FA Fallecido		
Destinatario:	Nombre/ Razón Social: SRA BERNARDA RODRIGUEZ Dirección:PR 83 + 410 COST DERECHO	Código Postal: Código Operativo: 1008045	<input type="checkbox"/> NR No reclamado	<input type="checkbox"/> AC Apartado Clausurado	PO.FUSAGASUGA CENTRO A	
Tel:	Ciudad: SILVANIA_CUNDINAMARCA - Depto: CUNDINAMARCA CUNDINAMARCA	Firma nombre y/o sello de quien recibe:	<input type="checkbox"/> DE Desconocido	<input type="checkbox"/> FM Fuerza Mayor		
Peso Físico(grams): 200 Peso Volumétrico(grams): 0 Peso Facturado(grams): 200 Valor Declarado: \$0 Valor Flete: \$11.000 Costo de manejo: \$0 Valor Total: \$11.000 COP	Dice Contener : Observaciones del cliente :	C.C. Tel. Hora:	<input type="checkbox"/> Dirección errada			
			Fecha de entrega: 01/03/2024			
			Distribuidor:			
			C.C.			
			Gestión de entrega:			
			<input type="checkbox"/> 1er 01/03/2024	<input type="checkbox"/> 2do 01/03/2024		



10080001008045RA467121899CO

Principal Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 G # 95 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional: 01 8000 11 21 / Tel. contacto: (57) 4722000 Min. Transporte Lic. de carga 000200 del 20 de mayo de 2014/Min. IC. Res. Mensajería Expressa 00957 de 9 septiembre del 2011
 El usuario de esta empresa declara que tuvo conocimiento del contenido que se encuentra publicado en la página web 4-72 tratándose sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo: serviciocliente@4-72.com.co Para consultar la Política de Tratamiento: www.4-72.c

Punto Operativo
Fusagasugá



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000053831

Bogotá D.C., **19 DIC. 2023**

Señor (a):

BERNARDA RODRIGUEZ (C.C. N.º 41.442.303)

MIGUEL ANTONIO JIMENEZ SANCHEZ (C.C. N.º 6.756.769)

Predio denominado LOTE (según folio de matrícula inmobiliaria) LOTE DE TERRENO (según título).

Vereda Azafranal

Municipio de Sylvania

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA:

Contrato de Concesión bajo el esquema de APP N.º 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.20235000053811. **Predio TCBG-6-1015.**

Respetados señores:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos presentarse personalmente, o por medio de apoderado, en las Oficinas ubicadas en la carrera 27 N.º 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 N.º20235000053811, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio denominado LOTE (según folio de matrícula inmobiliaria) LOTE DE TERRENO (según título), vereda AZAFRANAL, municipio de SILVANIA, departamento de CUNDINAMARCA, identificado con la Cédula Catastral N.º **25743000100000002046600000000**, Matrícula Inmobiliaria N.º **157-25214** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial N.º **TCBG-6-1015**.

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.

Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000053831

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 números telefónicos 3232314645 o al correo electrónico acabrera@consorcioruta40.com, correspondencia@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com donde se le explicará el procedimiento a seguir.

Cordialmente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Representante Legal (Suplente)

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Minic. Concesión de Correos

CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Centro Operativo: PO.FUSAGASUGA
 Fecha Admisión: 19/12/2023 17:07:23
 Orden de servicio: PO.FUSAGASUGA
 Fecha Aprox Entrega: 29/12/2023



RA457864455C0

1008
045

Remitente	Nombre/ Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL	Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA NIT/C.C.T.I.:
	Referencia:	Teléfono: Código Postal: 252219
Destinatario	Nombre/ Razón Social: SRA BERNARDA RODRIGUEZ	Dirección: PREDIO LOTE A VRDA QUEBRADAHONDA PR 83 + 410
	Tel:	Código Postal: 252247 Código Operativo: 1008045
Valores	Peso Físico(grams): 200	Dice Contener:
	Peso Volumétrico(grams): 0	Observaciones del cliente:
	Peso Facturado(grams): 200	
	Valor Declarado: \$0	
	Valor Flete: \$11.000	
Costo de manejo: \$0	Valor Total: \$11.000 COP	

Causal Devoluciones:		
RE	Rehusado	C1 C2 Cerrado
NE	No existe	N1 N2 No contactado
NR	No reclamado	FA Fallecido
DE	Desconocido	AC Apartado Clausurado
	Dirección errada	FM Fuerza Mayor
Firma nombre y/o sello de quien recibe:		
C.C.	Tel:	Hora:
Fecha de entrega: dd/mm/aaaa		
Distribuidor:		
C.C.		
Gestión de entrega:		
1er	dd/mm/aaaa	2do dd/mm/aaaa

1008
000
PO.FUSAGASUGA
CENTRO A



10080001008045RA457864455C0

Principal Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 G # 55 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional 01 8000 11 20 / Tel. contacto (57) 4722000. Min. Transporte, Lic. de carga 000200 del 20 de mayo de 2014/Min. TIC, Res. Mercadería Express 001667 de 9 septiembre del 2011. El usuario deja expresa constancia que su conocimiento del contrato que se encuentra publicada en la página web. 4-72 tratará sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejemplar algún reclamo: servicioalcliente@4-72.com.co Para consultar la Política de Tratamiento: www.4-72.c

Remitente: SRA BERNARDA RODRIGUEZ
 Dirección: PREDIO LOTE A VRDA QUEBRADAHONDA PR 83 + 410
 Ciudad: CUNDINAMARCA
 Departamento: CUNDINAMARCA
 Código postal: 252247
 Fecha admisión: 19/12/2023 17:07:23

Remitente: RUTA 40 CONSORCIO VIAL
 Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA
 Ciudad: FUSAGASUGA CUNDINAMARCA
 Departamento: CUNDINAMARCA
 Código postal: 252219
 Envío: RA457864455C0

Recibido en el Centro de Correos de FUSAGASUGA, CUNDINAMARCA
 Fecha de recepción: 19/12/2023 17:07:23
 Centro Operativo: PO.FUSAGASUGA
 Fecha Admisión: 19/12/2023 17:07:23
 Fecha Aprox Entrega: 20/12/2023

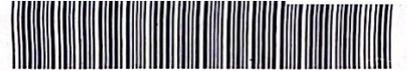
472
1008
045

Marc Concesion de Correos/

CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Centro Operativo: PO.FUSAGASUGA
 Orden de servicio:

Fecha Admisión: 19/12/2023 17:07:23
 Fecha Aprox Entrega: 20/12/2023



RA457864469CO

Nombre/ Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL
 Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA NIT/C.C/T.I:
 Referencia: Teléfono: Código Postal: 252219
 Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depto: CUNDINAMARCA
 Código Operativo: 1008000

Causal Devoluciones:

<input type="checkbox"/> RE	Rehusado	<input type="checkbox"/> C1	<input type="checkbox"/> C2	Cerrado
<input type="checkbox"/> NE	No existe	<input type="checkbox"/> N1	<input type="checkbox"/> N2	No contactado
<input type="checkbox"/> NS	No reside	<input type="checkbox"/> FA		Fallecido
<input type="checkbox"/> NR	No reclamado	<input type="checkbox"/> AC		Apartado Clausurado
<input type="checkbox"/> DE	Desconocido	<input type="checkbox"/> FM		Fuerza Mayor
<input type="checkbox"/>	Dirección errada			

Nombre/ Razón Social: SR MIGUEL ANTONIO JIMENEZ SANCHEZ
 Dirección: PREDIO LOTE A VRDA QUEBRADAHONDA PR 83 + 410
 Tel: Código Postal: 252247 Código Operativo: 1008045
 Ciudad: SILVANIA_CUNDINAMARCA - Depto: CUNDINAMARCA

Firma nombre y/o sello de quien recibe:

C.C. Tel: Hora:

Valores
 Peso Físico(grams): 200
 Peso Volumétrico(grams): 0
 Peso Facturado(grams): 200
 Valor Declarado: \$0
 Valor Flete: \$11.000
 Costo de manejo: \$0
 Valor Total: \$11.000 COP

Dice Contener :
 Observaciones del cliente :

Fecha de entrega: dd/mm/aaaa

Distribuidor:

C.C.

Gestión de entrega:

1er

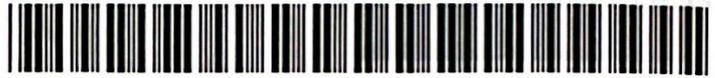
2do



10080001008045RA457864469CO

Dirección: Bogotá D.C., Colombia, Diagonal 25 D # 95 A 55 Bogotá / www.472.com.co Línea Nacional 01 8000 # 70 / Tel contacto: (57) 4722000. Max. Frecuencia Lic. de carga 000200 del 20 de mayo de 2014/MIN TIC. Res. Marcolegal Express 00667 de 9 septiembre del 2014.
 El contenido de este documento constituye un servicio del correo que se encuentra publicado en la página web. 472 tendrá en cuenta los datos personales para probar la entrega del envío. Para cualquier información consulte al servicio al cliente al número 472. Para conocer la política de privacidad www.472.co

1008
 000
 PO.FUSAGASUGA
 CENTRO A



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000053811

Bogotá D.C., **19 DIC. 2023**

Señor (a):

BERNARDA RODRIGUEZ (C.C. N.º 41.442.303)

MIGUEL ANTONIO JIMENEZ SANCHEZ (C.C. N.º 6.756.769)

Predio denominado LOTE (según folio de matrícula inmobiliaria) LOTE DE TERRENO (según título).

Vereda Azafranal

Municipio de Silvania

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA:

Contrato de Concesión bajo el esquema de APP N.º 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 cultivos y especies ubicados en las siguientes abscisas: **Abscisa inicial K005+776,05 - Abscisa Final K005+783,69** localizado en el margen Derecho del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, sector **PUENTE RÍO BLANCO - GRANADA**, Unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado LOTE (según folio de matrícula inmobiliaria) LOTE DE TERRENO (según título), vereda AZAFRANAL, municipio de SILVANIA, departamento de CUNDINAMARCA, identificado con la Cédula Catastral N.º **25743000100000002046600000000**, Matrícula Inmobiliaria N.º **157-25214** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial N.º **TCBG-6-1015**.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, identificada con NIT. N.º 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. N.º 901.009.478-6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP N.º 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto vial

Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000053811

"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 N.º **TCBG-6-1015**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un predio denominado LOTE (según folio de matrícula inmobiliaria) **LOTE DE TERRENO** (según título), vereda **AZAFRANAL**, municipio de **SILVANIA**, departamento de **CUNDINAMARCA**, identificado con la Cédula Catastral N.º **2574300010000002046600000000**, Matrícula Inmobiliaria N.º **157-25214** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un **Área Requerida** de **DIEZ COMA SETENTA Y SEÍS METROS CUADRADOS (10,76 M²)**, junto con sus cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA COLOMBIA DE LA PROPIEDAD RAÍZ TERCER CARRIL – BOGOTÁ GIRARDOT**, el 23 de JUNIO de 2023, por la suma de: **UN MILLON CIENTO CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.143.304,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

14. RESULTADO DE AVALÚO

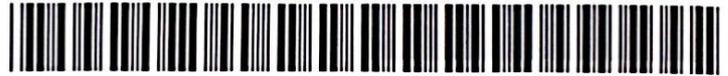
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	10,76	\$ 106.000	\$ 1.140.560
TOTAL TERRENO				\$ 1.140.560
CULTIVOS Y ESPECIES				
Pastos naturales	m2	10,76	\$ 255	\$ 2.744
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 2.744
TOTAL AVALÚO				\$ 1.143.304

TOTAL AVALÚO: UN MILLÓN CIENTO CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.143.304,00)

Nos permitimos informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorio previstos por la Resolución 620 de 2008, el

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





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000053811

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3232314645 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y acabrera@consorcioruta40.com.

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4° del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Así mismo, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente, tomando este pago como parte de daño emergente.

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

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente

Concesionaria Vía 40 Express

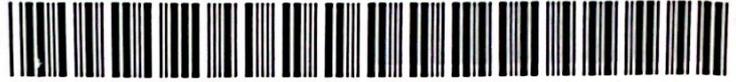
Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000053811

escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

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

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 N.º TCBG-6-1015, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **30 de JUNIO de 2023**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

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

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



 Agencia Nacional de Infraestructura		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185	
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL		FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	UNIDAD FUNCIONAL	6
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	SECTOR O TRAMO	PUENTE RÍO BLANCO - GRANADA
PREDIO No.	TCBG-6-1015	MARGEN LONGITUD EFECTIVA	Derecha 7,64
ABSC. INICIAL	K005+776,05		
ABSC. FINAL	K005+783,69		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	MIGUEL ANTONIO JIMENEZ SANCHEZ Y OTRA	CEDULA DIRECCION / EMAIL	6.756.769 3123016943	MATRICULA INMOBILIARIA	157-25214
		DIRECCION DEL PREDIO	LOTE	CEDULA CATASTRAL	257430001000000020466000000000

VEREDA/BARRIO:	AZAFRANAL	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	
MUNICIPIO:	SILVANIA			NORTE	7,00
DPTO:	CUNDINAMARCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	LOTE	SUR	6,92
Predio requerido para:	TERCER CARRIL	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	ORIENTE	1,15
				OCCIDENTE	2,06
				COLINDANTES	VÍA BOGOTÁ-GIRARDOT (Mj 1-2) MIGUEL ANTONIO JIMENEZ SANCHEZ Y OTRA (Mj 3-5) NELIDA BARRETO GUEVARA Y OTROS (Mj 2 - 3) MARIA ADELAIDA PRIETO MONTAÑEZ (Mj 5 - 1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Pastos naturales	10,76		m ²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	N/A		
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0,00	M2
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
	N/A		
	Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	SI/NO	NO
	Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?		NO
	Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?		NO
	Aplica Informe de análisis de Área Remanente?		NO
	De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?		N/A

FECHA DE ELABORACIÓN:	24/02/2023
Elaboró:	DIANA KATHERIN AVELLANEDA GÓMEZ M.P 25222-315054 CND
Revisó y Aprobó:	Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES M.P: 25222-327763 CND

AREA TOTAL TERRENO	140,00	m ²
AREA REQUERIDA	10,76	m ²
AREA REMANENTE	0,00	m ²
AREA SOBRANTE	129,24	m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	10,76	m²

OBSERVACIONES:

- El área total del predio corresponde a la especificada en la Escritura Pública No. 466 del 21-08-1996 de la notaria única de Silvania.
- La dirección del predio se toma del certificado catastral emitido por la Agencia Catastral de Cundinamarca-ACC.
- De conformidad con el Acuerdo 022 del año 2000 mediante el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Silvania y en conjunto con la cartografía adjunta, se determina que el predio se encuentra en una clasificación del suelo RURAL y en la vereda AZAFRANAL.
- El predio cuenta con una cobertura de 10,76 m² en pastos naturales.
- Dentro del área requerida no se encuentran acometidas de servicios públicos.
- A la fecha de la visita y elaboración de la ficha predial, el predio no presenta ningún tipo de actividad económica dentro del área requerida para el proyecto.
- El número de contacto corresponde a una de las propietarias, la señora Bernarda Rodríguez.



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT



UNIDAD FUNCIONAL:	6
PREDIO No. :	TCBG-6-1015
NOMBRE PROPIETARIO:	MIGUEL ANTONIO JIMENEZ SANCHEZ Y OTRA
DIRECCION PREDIO:	LOTE

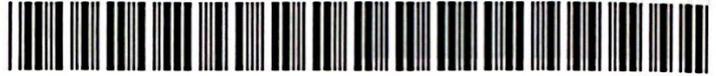
No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
	N/A		

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
	N/A		

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	Pastos naturales	10,76	m ²

DIANA KATHERIN AVELLANEDA GÓMEZ
M.P 25222-315054 CND

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000053811

Bogotá D.C., **19 DIC. 2023**

Señor (a):

BERNARDA RODRIGUEZ (C.C. N.º 41.442.303)

MIGUEL ANTONIO JIMENEZ SANCHEZ (C.C. N.º 6.756.769)

Predio denominado LOTE (según folio de matrícula inmobiliaria) LOTE DE TERRENO (según título).

Vereda Azafranal

Municipio de Silvania

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA:

Contrato de Concesión bajo el esquema de APP N.º 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 cultivos y especies ubicados en las siguientes abscisas: **Abscisa inicial K005+776,05 - Abscisa Final K005+783,69** localizado en el margen Derecho del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, sector **PUENTE RÍO BLANCO - GRANADA**, Unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado LOTE (según folio de matrícula inmobiliaria) LOTE DE TERRENO (según título), vereda AZAFRANAL, municipio de SILVANIA, departamento de CUNDINAMARCA, identificado con la Cédula Catastral N.º **25743000100000002046600000000**, Matrícula Inmobiliaria N.º **157-25214** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial N.º **TCBG-6-1015**.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, identificada con NIT. N.º 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. N.º 901.009.478-6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP N.º 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto vial

Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000053811

"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 N.º **TCBG-6-1015**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un predio denominado LOTE (según folio de matrícula inmobiliaria) **LOTE DE TERRENO** (según título), vereda **AZAFRANAL**, municipio de **SILVANIA**, departamento de **CUNDINAMARCA**, identificado con la Cédula Catastral N.º **2574300010000002046600000000**, Matrícula Inmobiliaria N.º **157-25214** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un **Área Requerida** de **DIEZ COMA SETENTA Y SEÍS METROS CUADRADOS (10,76 M²)**, junto con sus cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA COLOMBIA DE LA PROPIEDAD RAÍZ TERCER CARRIL – BOGOTÁ GIRARDOT**, el 23 de JUNIO de 2023, por la suma de: **UN MILLON CIENTO CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.143.304,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	10,76	\$ 106.000	\$ 1.140.560
TOTAL TERRENO				\$ 1.140.560
CULTIVOS Y ESPECIES				
Pastos naturales	m2	10,76	\$ 255	\$ 2.744
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 2.744
TOTAL AVALÚO				\$ 1.143.304

TOTAL AVALÚO: UN MILLÓN CIENTO CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.143.304,00)

Nos permitimos informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorio previstos por la Resolución 620 de 2008, el

Concesionaria Vía 40 Express

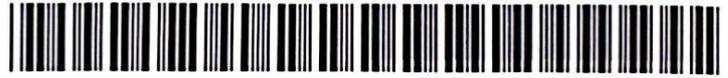
Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000053811

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3232314645 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y acabrera@consorcioruta40.com.

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4° del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Así mismo, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente, tomando este pago como parte de daño emergente.

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

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente

Concesionaria Vía 40 Express

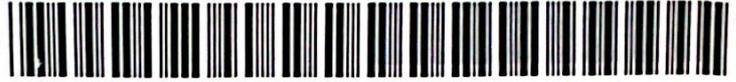
Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000053811

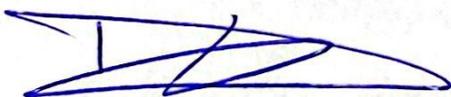
escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

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

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 N.º TCBG-6-1015, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **30 de JUNIO de 2023**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



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



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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-1015

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LOTE

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., JUNIO 30 DE 2023

Vn 11/septiembre/2023



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL	4
1.1. SOLICITANTE	4
1.2. TIPO DE INMUEBLE	4
1.3. TIPO DE AVALÚO	4
1.4. DEPARTAMENTO	4
1.5. MUNICIPIO	4
1.6. VEREDA O CORREGIMIENTO	4
1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.....	4
1.8. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA	4
1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE.....	4
1.10. USO POR NORMA	4
1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO.....	4
1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO	4
1.13. FECHA DE INFORME DE AVALÚO	4
2. DOCUMENTOS CONSULTADOS	4
3. INFORMACIÓN JURÍDICA	4
3.1. PROPIETARIOS	4
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	5
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA	5
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	6
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



PREDIO TCBG-6-1015

6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	9
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS:	9
6.6.	UNIDADES FISIAGRÁFICAS	9
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS.....	9
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	9
6.9.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	9
6.10.	CULTIVOS ESPECIES	9
7.	MÉTODO DE AVALÚO	10
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA	10
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	10
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	11
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA.....	11
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS	11
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	11
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	11
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



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Silvania.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Azafranal.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Lote.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K005+776,05 D y abscisa final K005+783,69 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Lote.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Silvania – Cundinamarca el predio se encuentra en suelo rural y su uso por norma es USO DE SUELO RURAL 5 (R-5).

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-743-00-01-00-00-0002-0466-0-00-00-00-00
Área de terreno	0 Ha 140 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	32,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$ 5.398.000

Fuente: Certificado catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 14 de junio de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 30 de junio de 2023.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio TCBG-6-1015.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-6-1015.
- Certificado Catastral
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-25214.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

Propietario	Identificación	%
MIGUEL ANTONIO JIMENEZ SANCHEZ	CC. 6.756.769	Sin información
BERNARDA RODRIGUEZ	C.C. 41.442.303	



- 3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No. 466 del 21 de agosto de 1996 otorgada en la Notaría Única de Silvania.
- 3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 157-25214.
- 3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-25214 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio NO recaen medidas cautelares, gravámenes, limitaciones al dominio, etc.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Azafranal, se localiza al noroccidente del 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 en el Departamento de Cundinamarca.



- 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 plana (0-7%).



PREDIO TCBG-6-1015

- 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
- 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	Profundos, bien drenados, Fertilidad media	Baja a media

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan Basico de Ordenamiento Territorial del municipio de Silvania- Cundinamarca, aprobado mediante el Acuerdo No. 022 del 29 de diciembre del 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL

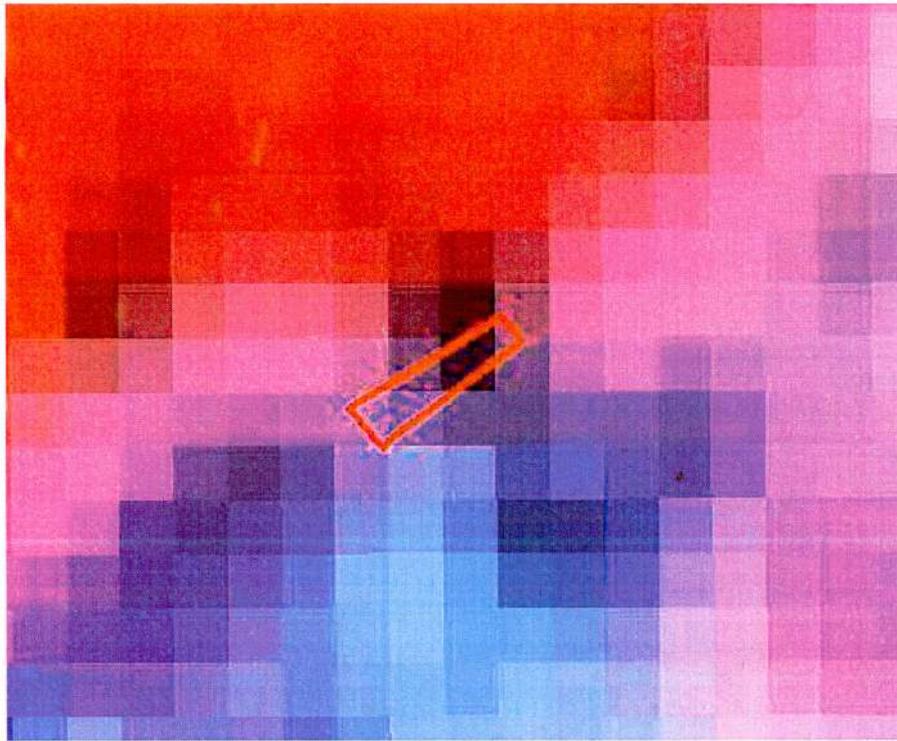
1 Alcaldía del municipio.

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.



PREDIO TCBG-6-1015

MUNICIPIO" y de acuerdo con el certificado de uso de suelo expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de Silvania la franja requerida está clasificada como suelo rural el cual tiene asignado el uso normativo USOS DE SUELO RURAL 5 (R-5).(Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).



PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	PROHIBIDO	UNIDADC	AREA/Ha
A1	P	PD,Pe,PR,S,R,M,Vc	Zi	2	26,1721
		PD,Pe,PR,S,R,Vc	M,Zi	1	1206,1240
	P,PD	PR,Pe,S,R,Vc	M,Zi	3	1436,7071
	P,PD,Pe	PR,S,R,Vc	M,Zi	4	146,2745
A1,PD	PR	P,Pe,S,R	M,Zi	5	609,9416
	PR,P	R,S,Pe	M,Zi	6	475,1601
A2,PD	PR	P,Pe,S,R	M,Zi	8	30,8205

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



6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado a 3,4 Km aproximadamente de perímetro urbano del Municipio de Sylvania - Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 30 de junio de 2023.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	140,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	10,76 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	129,24 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	10,76 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-6-1015.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	7,00 m	VÍA BOGOTÁ-GIRARDOT (Mj 1-2)
SUR	6,92 m	MIGUEL ANTONIO JIMENEZ SANCHEZ Y OTRA (Mj 3-5)
ORIENTE	1,15 m	NELIDA BARRETO GUEVARA Y OTROS (Mj 2 - 3)
OCCIDENTE	2,06 m	MARIA ADELAIDA PRIETO MONTAÑEZ (Mj 5 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-1015.



PREDIO TCBG-6-1015

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por una vía Nacional Girardot - Bogotá, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con dos calzadas en doble sentido.
- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El área requerida no cuenta con acometidas de servicios públicos (Ver observaciones de ficha predial TCBG-6-1015).
- 6.6. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 10,76 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con topografía plana, su uso actual es lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a Rural 5.
- 6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcción principal.
- 6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcción principal.
- 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	10,76	m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-6-1015.



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.

10

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 USOS DE SUELO RURAL (R-5) se encontraron las siguientes ofertas:

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



8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

Unidad Fisiográfica 1

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

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

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad Fisiográfica 1

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

Para determinar el valor de metro cuadrado de terreno en predios de áreas menores a 1.000 m²; al no encontrar ofertas representativas para dichas áreas, de conformidad con la técnicas valuatorias se tomó el valor agropecuario por metro

**PREDIO TCBG-6-1015**

cuadrado encontrados en la zona, adoptando el límite superior, teniendo en cuenta que las ofertas no son comparables con el predio objeto de avalúo, y se adicionó por unidad de terreno el valor de urbanismo correspondiente para el sector donde se encuentra el inmueble en estudio, de acuerdo con las condiciones urbanísticas con las que cuenta dicho sector, tales como redes, vías y otros, que fueron constatados en la visita de inspección realizada. De conformidad con el estudio de mercado realizado en la zona se determinó en \$15.100 por metro cuadrado de terreno

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	VALOR UNITARIO	CANT.	VALOR TOTAL
1	PRELIMINARES				
1.1	Cerramiento en malla verde H=2,10 m	ml	\$ 23.796,00	50	\$ 1.189.800,00
1.2	Campamento 9 m2	un	\$ 1.017.250,00	1	\$ 1.017.250,00
1.3	Baño móvil	un	\$ 200.000,00	1	\$ 200.000,00
1.4	Seguridad y señalización	ml	\$ 26.916,00	10	\$ 269.160,00
2	CIMENTACION Y VIAS				
2.1	Descapote a máquina	m2	\$ 10.110,00	2500	\$ 25.275.000,00
2.2	Excavación mecánica	m3	\$ 36.333,00	90	\$ 3.269.970,00
2.3	Perforación y conformación de vías	m2	\$ 12.500,00	200	\$ 2.500.000,00
2.4	Calzada en asfalto (Incluye Base y Subbase)	m2	\$ 109.713,00	200	\$ 21.942.600,00
3	REDES DE ACUEDUCTO				
3.1	Llano manual con material proveniente de la excavación. Incluye transporte interno, compactación manual y perforación	m3	\$ 33.023,00	70	\$ 2.311.610,00
3.2	Suministro, transporte e instalación de tubería PVCP	m	\$ 29.000,00	70	\$ 2.030.000,00
3.3	Válvula 2" HF extremo liso	un	\$ 418.000,00	1	\$ 418.000,00
3.4	Excavación red principal entre 0 - 2,00 m	m3	\$ 64.000,00	70	\$ 4.480.000,00
3.5	Hidrante Londres 4" extremo liso	un	\$ 3.713.000,00	1	\$ 3.713.000,00
TOTAL					\$ 68.616.390,00

12

ANALISIS		
CONCEPTO	ITEM	VALOR TOTAL
COSTOS FINANCIEROS Y DE COMERCIALIZACION PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN	10%	\$ 6.861.639,00
VALOR TOTAL PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN, INCLUYE COSTOS FINANCIEROS Y DE COMERCIALIZACIÓN	N/A	\$ 75.478.029,00
VALOR TOTAL M2		\$ 15.100,00



PREDIO TCBG-6-1015

Finalmente, y de conformidad con lo definido anteriormente, el valor por metro cuadrado de terreno para el área de terreno correspondiente es el siguiente

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	M2	\$90.900
	Adecuación		\$15.100
	Metro cuadrado	M2	\$106.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca ubicada en Silvania, el terreno cuenta con un área de 3.000 m², topografía ondulada, cultivos mixtos de pancoger, casa de 80m²

Oferta 2: Casa lote ubicada en la vereda Yayatá pomarrosa de Silvania, aproximadamente a 5 min del perímetro urbano de Silvania en carro, el terreno cuenta con 2.057 m² área de construcción de 100 m² y cuenta con servicios públicos básicos.

Oferta 3: Finca ubicada en Silvania, el terreno cuenta con un área de 1.470 m², topografía ondulada, cultivos mixtos de pancoger, casa de 65 m², disponibilidad de servicios públicos

Oferta 4: Lote de terreno con un área de 1.455 m² sobre vía veredal que comunica con la vía Panamericana. Topografía mixta, desarrollo agrícola y disponibilidad para servicios públicos básicos.

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 no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.



11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcción principal ni anexos constructivos

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcción principal ni anexos constructivos.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos naturales	10,76	m ²	\$255

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



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre una vía principal Girardot- Bogotá, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida esta ubicada 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 plana (0-7%).
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

15



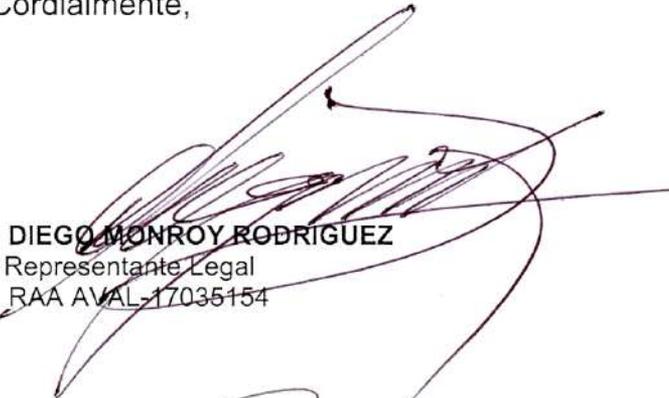
14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	10,76	\$ 106.000	\$ 1.140.560
TOTAL TERRENO				\$ 1.140.560
CULTIVOS Y ESPECIES				
Pastos naturales	m2	10,76	\$ 255	\$ 2.744
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 2.744
TOTAL AVALÚO				\$ 1.143.304

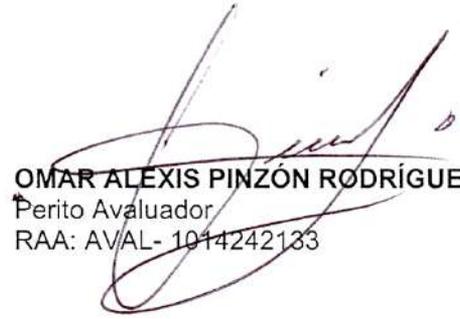
TOTAL AVALÚO: UN MILLÓN CIENTO CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.143.304,00)

Bogotá, D.C., 30 de junio de 2023.

Cordialmente,



DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133

16



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537

11/ septiembre/2023



15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO



ENTORNO



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



17

CULTIVOS Y/O ESPECIES

PASTOS NATURALES



PASTOS NATURALES





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



PLANEACIÓN MUNICIPAL

Edificio: FEN-001
Turmas: 1
Plano: 1.07.2

03034
6-1015
Alfance

GAMS-CPMA-CUS-421-2023

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio con Número Catastral **25-743-00-01-0002-0445-000** se encuentra dentro de la zona rural, del municipio de Silvanía, cuentan con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial):

USO DE SUELO RURAL 5 (R.5):

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, tomate de guiso, maíz y hortalizas. Para este grupo en especial se recomienda, localizarse en pendientes menores al 30%, con prácticas culturales de conservación (fajas alfemas, 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 malla ambiental.

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

USOS COMPATIBLES:

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

USOS CONDICIONADOS:

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.

PECUARIOS (Pe): Este uso permite las explotaciones pecuarias (Galpones, mananeras 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).

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

Alcaldía Municipal de Silvanía, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 6-04 Parque Principal.
Email: contactenos@silvania-cundinamarca.gov.co
Web: <http://www.silvania-cundinamarca.gov.co>



PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: PM-001
Versión: 1
Página: 7 de 7

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.

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

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

USOS PROHIBIDOS:

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

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

Nota: "La presente no constituye licencia, ni permiso para construir, ni otorga derechos, ni obligaciones, ni modifica derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes, o que hayan sido ejecutadas."

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado el primero (01) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023).

GERMÁN ANTONIO BARRAGÁN PARO
Jefe de Planeación Municipal

SISTÓN DOCUMENTAL

Proceso Documental
Proyecto a Signar: Director Municipal - Asesor Planeación
Revisión Técnica: Christian Anola Valencia - Asesor Cartografía
Copia Archivo

Alcaldía Municipal de Sivania, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 6-04 Parque Principal,
Email: contactosmas@sivania-cundinamarca.gov.co,
Web: <http://www.sivania-cundinamarca.gov.co>



15.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 255

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



15.4. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

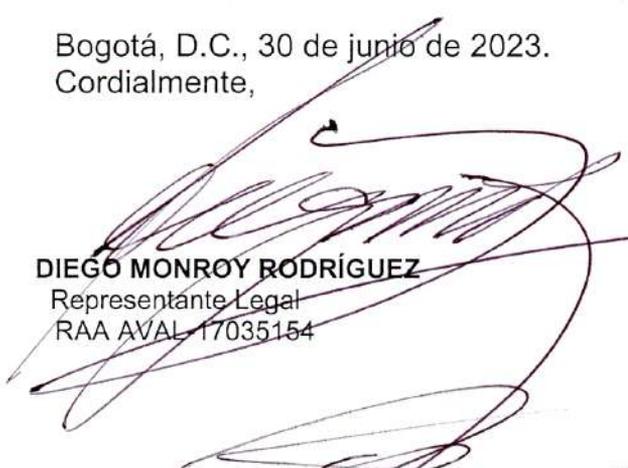
I. CONSIDERACIONES

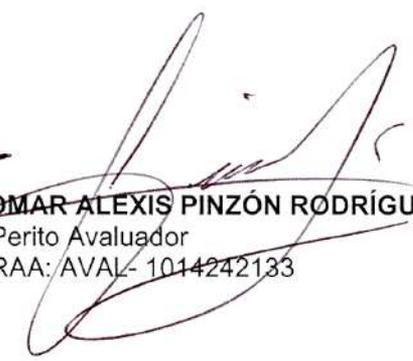
- De conformidad con el instructivo para avalúos ANI expedido en el año 2022, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre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

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE		\$ 0
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE		\$ 0
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN		\$ 0
SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 30 de junio de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

Bogotá, D.C., 30 de junio de 2023.
Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL- 1014242133


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
 Director de comité
 RAA AVAL-80095537

11 / septiembre / 2023



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-6-1015**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 30 de junio de 2023, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 681F2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS
DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.
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-6-1015	\$1.143.304

22

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodríguez, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de SILVANIA Sector rural, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmueble.

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

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



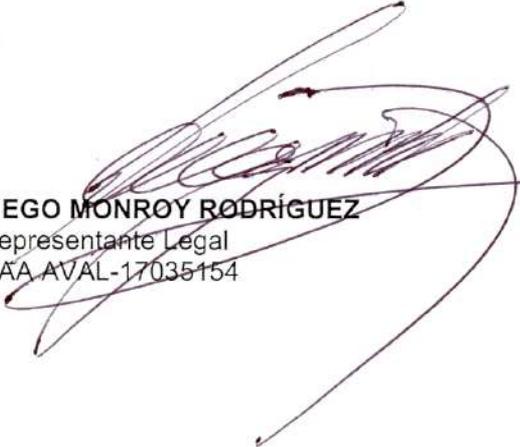
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-1015

COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN
Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

23