



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000054591**

Bogotá D.C.,

17 OCT. 2023

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR MARIO ARISTIZABAL RIVERA (C.C. 98.454.788)**

Predio denominado SIN DIRECCIÓN EL PLACER (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado EL PLACER (Según Escritura Pública)

Vereda AZAFRANAL

Municipio de SILVANIA

Departamento de Cundinamarca.

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

**ASUNTO:** Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202350000016471 del 18 de mayo de 2023. Predio **TCBG-6-466**.

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 18 de mayo de 2023, expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000016471, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado SIN DIRECCIÓN EL PLACER (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado EL PLACER (Según Escritura Pública), Vereda AZAFRANAL, Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25743000100000002051500000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-30463** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, cuyo titular del derecho real de dominio es el señor: **MARIO ARISTIZABAL RIVERA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 98.454.788.

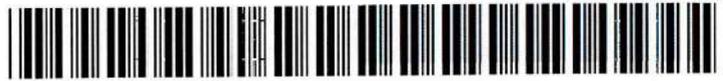
**Concesionaria Vía 40 Express**

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



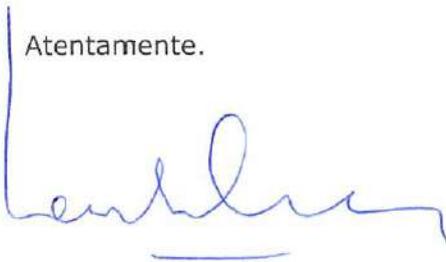
Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000054591**

Que el día 24 del mes de agosto del año 2023, se envió la citación con radicado No. 202350000016481, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, citación que fue recibida en la dirección del predio el día 31 de agosto de 2023, y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, la citación con radicado No. 202350000016481, fue publicada en la página WEB de la ANI - VIA 40 EXPRESS, y en un lugar de acceso al público en las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la carrera 27 N°21-36 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, la cual fue fijada el 15 de septiembre de 2023 y desfijada el 21 de septiembre de 2023, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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.



**LAURENT CAVROIS**

Gerente General

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Proyctó: 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](http://www.via40express.com)

Nombre/Razón Social: HEREDEROS DEL SR MARIO ARIZTIZABAL RIVERA  
 Dirección: PREDIO EL PLACER VRDA AZAFRANAL PR 85 + 467 GDOT - BTA  
 Ciudad: SILVANIA CUNDINAMARCA  
 Departamento: CUNDINAMARCA  
 Código postal: 252247  
 Fecha admisión: 18/10/2023 09:53:46

Nombre/Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL  
 Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA  
 Ciudad: FUSAGASUGA CUNDINAMARCA  
 Departamento: CUNDINAMARCA  
 Código postal: 252219  
 Envío: RA44811797CO

1008  
 045

472

**SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9**

Mónica Concepción de Correal

**CORREO CERTIFICADO NACIONAL**

Centro Operativo: PO.FUSAGASUGA

Fecha Admisión: 18/10/2023 09:53:46

Orden de servicio:

Fecha Aprox Entrega: 27/10/2023



RA448111797CO

<b>Remitente</b>	Nombre/ Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL		<b>Causal Devoluciones:</b>																													
	Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA NIT/C.C/T.I:		<table border="1"> <tr> <td>RE</td> <td>Rehusado</td> <td>G1</td> <td>G2</td> <td>Cerrado</td> </tr> <tr> <td>NE</td> <td>No existe</td> <td>N1</td> <td>N2</td> <td>No contactado</td> </tr> <tr> <td>NS</td> <td>No reside</td> <td>FA</td> <td></td> <td>Fallecido</td> </tr> <tr> <td>NR</td> <td>No reclamado</td> <td>AC</td> <td></td> <td>Apartado Clausurado</td> </tr> <tr> <td>DE</td> <td>Desconocido</td> <td>FM</td> <td></td> <td>Fuerza Mayor</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Dirección errada</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	RE	Rehusado	G1	G2	Cerrado	NE	No existe	N1	N2	No contactado	NS	No reside	FA		Fallecido	NR	No reclamado	AC		Apartado Clausurado	DE	Desconocido	FM		Fuerza Mayor		Dirección errada		
RE	Rehusado	G1	G2	Cerrado																												
NE	No existe	N1	N2	No contactado																												
NS	No reside	FA		Fallecido																												
NR	No reclamado	AC		Apartado Clausurado																												
DE	Desconocido	FM		Fuerza Mayor																												
	Dirección errada																															
<b>Destinatario</b>	Nombre/ Razón Social: HEREDEROS DEL SR MARIO ARIZTIZABAL RIVERA		Firma nombre y/o sello de quien recibe:																													
	Dirección: PREDIO EL PLACER VRDA AZAFRANAL PR 85 + 467 GDOT - BTA		C.C. Tel: Hora:																													
<b>Valores</b>	Tel: Código Postal: 252247 Código Operativo: 1008045		Fecha de entrega:																													
	Ciudad: SILVANIA_CUNDINAMARCA - Depto: CUNDINAMARCA		Distribuidor:																													
Peso Físico(grams): 300		Dice Contener:		C.C.																												
Peso Volumétrico(grams): 0		Observaciones del cliente :		Gestión de entrega:																												
Peso Facturado(grams): 300				1er día		2do día																										
Valor Declarado: \$0																																
Valor Flete: \$11.000																																
Costo de manejo: \$0																																
Valor Total: \$11.000 COP																																



10080001008045RA448111797CO

1008  
 000  
 PO.FUSAGASUGA  
 CENTRO A



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202350000054591

Bogotá D.C.,

17 OCT. 2023

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR MARIO  
ARISTIZABAL RIVERA (C.C. 98.454.788)**

Predio denominado SIN DIRECCIÓN EL PLACER (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado EL PLACER (Según Escritura Pública)

Vereda AZAFRANAL

Municipio de SILVANIA

Departamento de Cundinamarca.

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

**ASUNTO:** Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202350000016471 del 18 de mayo de 2023. Predio **TCBG-6-466**.

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 18 de mayo de 2023, expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000016471, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado SIN DIRECCIÓN EL PLACER (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado EL PLACER (Según Escritura Pública), Vereda AZAFRANAL, Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430001000000020515000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-30463** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, cuyo titular del derecho real de dominio es el señor: **MARIO ARISTIZABAL RIVERA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 98.454.788.

**Concesionaria Vía 40 Express**

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000054591**

Que el día 24 del mes de agosto del año 2023, se envió la citación con radicado No. 202350000016481 , para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, citación que fue recibida en la dirección del predio el día 31 de agosto de 2023, y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, la citación con radicado No. 202350000016481, fue publicada en la página WEB de la ANI - VIA 40 EXPRESS, y en un lugar de acceso al público en las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la carrera 27 N°21-36 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, la cual fue fijada el 15 de septiembre de 2023 y desfijada el 21 de septiembre de 2023, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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.

**LAURENT CAVROIS**

Gerente General

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

**Concesionaria Vía 40 Express**

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)

Ingresa un número de guía a rastrear

Rastrear

## Rastrear Envío - RA448111797CO

ENTREGADO

RECOLECTADO  
18/10/2023 9:53:46 a. m.

Ver Comprobante de Entrega

Soporte de entrega y contacto

### Detalles del Envío ^

DESTINO	FECHA/HORA	CIDAD	MOVIMIENTO
CTP.CENTRO A	26/10/2023 11:54:28 a. m.	FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA	ENTREGADO
PO.FUSAGASUGA	24/10/2023 9:31:44 a. m.	FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA	ENTREGADO
PO.FUSAGASUGA	20/10/2023 4:29:57 p. m.	FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA	ENTREGADO
PO.FUSAGASUGA	18/10/2023 9:53:46 a. m.	FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA	RECOLECTADO







Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000016471**

Bogotá D.C., **18 MAYO. 2023**

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR MARIO ARISTIZABAL RIVERA (C.C. 98.454.788)**

Predio denominado SIN DIRECCIÓN EL PLACER (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado EL PLACER (Según Escritura Pública)

Vereda AZAFRANAL

Municipio de SILVANIA

Departamento de Cundinamarca

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

**ASUNTO:** Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de un terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas: **AREA REQUERIDA:** Abscisa Inicial K007+703,13 - Abscisa Final: K007+709,79; **AREA REMANENTE:** Abscisa Inicial K007+703,56 - Abscisa Final K007+710,06 localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 6, Predio denominado SIN DIRECCIÓN EL PLACER (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado EL PLACER (Según Escritura Pública), Vereda AZAFRANAL, Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0002-0515-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-30463** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-466**

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

3905013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000016471**

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, identificada con NIT. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. 901.009.478-6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto vial "*Ampliación Tercer 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, el predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-6-466, de la cual se anexa copia; un terreno denominado SIN DIRECCIÓN EL PLACER (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado EL PLACER (Según Escritura Pública), Vereda AZAFRANAL, Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0002-0515-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-30463** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **OCHENTA Y TRES COMA SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (83,72 M<sup>2</sup>)** y un área remanente de **CATORCE COMA VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (14,28 M<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **22 de DICIEMBRE de 2022**, por la suma de: **DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.422.398)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000016471**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,008372	\$ 1.060.960.000	\$ 8.882.357
TERRENO U.F.2	Ha	0,001428	\$ 1.060.960.000	\$ 1.515.051
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 10.397.408</b>
<b>ESPECIES</b>				
Pasto natural	m2	98,00	\$ 255	\$ 24.990
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 24.990</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 10.422.398</b>

**TOTAL AVALÚO: DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.422.398,00).**

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 valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(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 correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com), [amunear@consorcioruta40.com](mailto:amunear@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com).

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

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000016471**

b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

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

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existe la siguiente medida cautelar, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-30463 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Medida cautelar, consistente **Embargo**, inscrito mediante oficio 0491 de fecha 13 de abril de 2000 proferido por el Juzgado 1 Civil Municipal de Fusagasugá, debidamente registrado en la anotación No. 005.





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000016471**

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 No. TCBG-6-466, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **22 de DICIEMBRE de 2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Gerente General Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

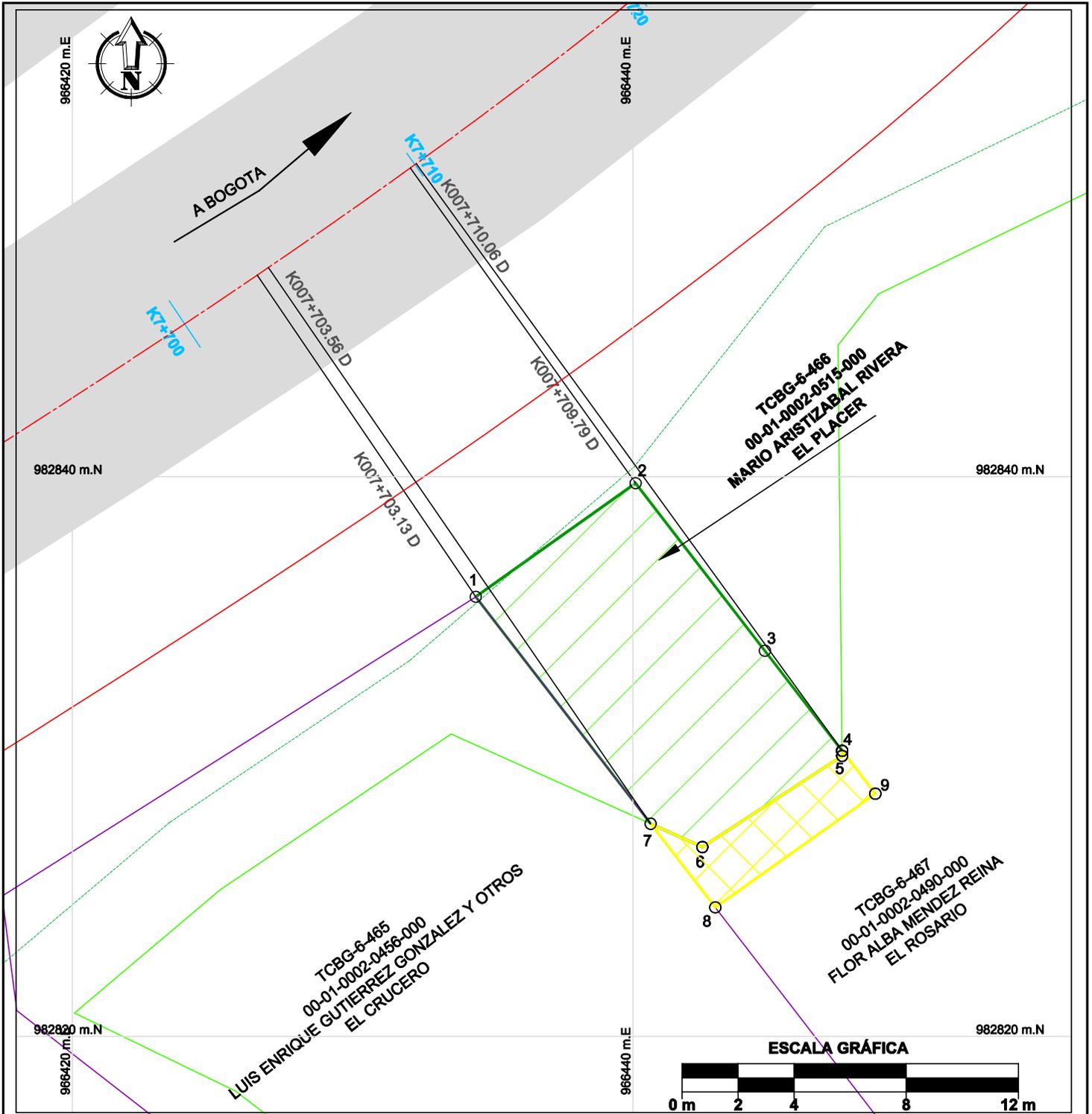
3905013  
[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	982835.71	966434.39	
2	982839.76	966440.10	7.00
3	982833.78	966444.71	7.56
4	982830.21	966447.47	4.51
5	982830.03	966447.47	0.18
6	982826.77	966442.48	5.96
7	982827.60	966440.63	2.03
1	982835.71	966434.39	10.23
AREA REQUERIDA=83.72 m2			

CUADRO DE COORDENADAS AREA REMANENTE			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
4	982830.21	966447.47	
5	982830.03	966447.47	0.18
6	982826.77	966442.48	5.96
7	982827.59	966440.64	2.02
8	982824.61	966442.94	3.76
9	982828.67	966448.65	7.00
4	982830.20	966447.47	1.93
AREA REQUERIDA=14.28 m2			

<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-116091 CND APROBÓ: CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-21137 CND	<b>CONVENCIONES</b>																																					
		<table style="width: 100%; font-size: x-small;"> <tr> <td>BORDE VIA PROYECTADA</td><td></td> <td>AREA REQUERIDA</td><td></td> </tr> <tr> <td>EJE VIA PROYECTADA</td><td></td> <td>AREA CONSTRUIDA REQUERIDA</td><td></td> </tr> <tr> <td>LINEA DE COMPRA</td><td></td> <td>AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</td><td></td> </tr> <tr> <td>CHAFLAN DE LLENO</td><td></td> <td>AREA REMANENTE</td><td></td> </tr> <tr> <td>CHAFLAN DE CORTE</td><td></td> <td>LINDERO</td><td></td> </tr> <tr> <td>EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA</td><td></td> <td>POSTE</td><td></td> </tr> <tr> <td>BORDE CICLO RUTA PROYECTADA</td><td></td> <td>CERCAS</td><td></td> </tr> <tr> <td>CAMINO O SENDERO</td><td></td> <td>FUENTES HIDRICAS</td><td></td> </tr> <tr> <td>VIA EXISTENTE</td><td></td> <td>LINEA ALTA TENSION</td><td></td> </tr> </table>			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	
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: MELISSA SANTANA BARRIOS ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-340154 CND DIBUJÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-340154 CND		PROPIETARIO: <b>MARIO ARISTIZABAL RIVERA</b>																																						
<b>CUADRO DE AREAS (M2)</b>		FECHA ELAB.: <b>18/11/2020</b>	UNIDAD FUNCIONAL: <b>6</b>	No. CATASTRAL <b>2574300010000002051500000000</b>																																				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:																																				
83.72 M2	98.00 M2	0.00 M2	0.00 M2	14.28M2																																				
		ESCALA:	PLANO: <b>2 de 2</b>	FICHA GRAFICA No. <b>TCBG-6-466</b>																																				



**AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-116091 CND  
APROBÓ: CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-21137 CND

<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>INTERVENTORIA:</p> <p>CONSORCIO SEG-INCOPLAN</p>	<p>CONCESIONARIO:</p> <p>EXPRESO</p>	<p>DISENO Y CONSTRUCCION:</p> <p>CONSORCIO VIAL</p>
--	---	--------------------------------------	---

ELABORÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-340154 CND  
DIBUJÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-340154 CND

PROPIETARIO:  
**MARIO ARISTIZABAL RIVERA**

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

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
83.72 M2	98.00 M2	0.00 M2	0.00 M2	14.28M2

FECHA ELAB.:  
**18/11/2020**  
ESCALA:  
**1:200**

UNIDAD FUNCIONAL:  
**6**  
PLANO:  
**1 de 2**

No. CATASTRAL  
**2574300010000002051500000000**  
FICHA GRAFICA No.  
**TCBG-6-466**





6-356  
367  
466

**JUNTOS  
POR SILVANIA**

**PLANEACIÓN MUNICIPAL**

Código:  
CAMS-OPM-001

Versión: 1

Página: 1 de 1

CAMS-OPM-CUS-0125 -2019

**CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**

**EL JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA-CUNDINAMARCA**

**CERTIFICA**

Que los predios identificados con Numero Catastral **00-01-0002-0377-000,00-01-0002-0370-000,00-01-0002-0515-000** ubicados en la **VEREDA AZAFRANAL**, sobre la vía panamericana, zona rural del municipio de Silvania, predominan los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

**RURAL 5 (R-5):**

**USOS PRINCIPALES:**

**A1:**Actividades agrícolas que ofrecen baja protección al suelo contra la erosión, con labores intensivas de manejo por pendiente y aguas, como frijol, yuca, lulo, habichuela, plátano dominico, banano, tomate.

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

**USOS COMPATIBLES:**

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

**USOS CONDICIONADOS:**

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

**PE:** actividades pecuarias de galpones, marraneras, estanques, condicionados a permisos de la autoridad ambiental.

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

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

**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, condicionadas a permiso de la autoridad competente.

**NOTA: PARA USO INTITUCIONAL**

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO** se expide por solicitud del interesado a los diecisiete (17) días del mes de abril de dos mil diecinueve (2019).

  
**ING. NARLEY JAVIER SANTANA GUERRA**  
Jefe de Planeación

**GESTION DOCUMENTAL**

Original: Destinatario

Digitó: Vilma Rodríguez – Apoyo Planeación

Revisó y Aprobó: ING. NARLEY SANTANA – Jefe de Planeación

Copia. Archivo

Bogotá D.C., 08 de marzo de 2023

CSI-ANI-OBRA-05299  
Al contestar favor citar este consecutivo

Doctor  
LAURENT CAVROIS  
Director de Proyecto  
CONCESIONARIO VIA 40 EXPRESS SAS  
Ciudad.

**Referencia:** Contrato de Concesión No. 004 del 18 de octubre de 2016. Ampliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá – Girardot.

**Asunto. Predial/Avalúos:** Comunicado Vía 40 Express 202350000003641 del 24/02/2023 con recibido de interventoría el 28/02/2023. Comunicados Vía 40 Express 202350000006981 recibido el día 07/02/2023) y diciembre dos (Comunicados Vía 40 Express 202350000006991 recibido el día 07/02/2023).

Respetado Doctor,

En atención a los oficios del asunto, con los que el Concesionario remite en físico 34 expedientes prediales y da respuesta a las observaciones hechas por la Interventoría mediante los oficios CSI-ANI-OBRA-05018 de 13 de enero de 2023 y CSI-ANI-OBRA-05029 de 17 de enero de 2023 y según lo dispuesto en el capítulo IV, numeral 8.6, literales (i), (j) del apéndice 7 del Contrato de Concesión, hecha la respectiva revisión, de acuerdo con la cual el día 06/03/2023 se aprueban y firman en físico veintiocho (28) informes y se devuelven seis (6) para ajustes, resultados que se presentan en el siguiente cuadro:

**RESULTADO FIRMA DE APROBACION PARA 34 AVALÚOS**

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
1	TCBG-1-258	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 14/Dic./2022
2	TCBG-2-002-4	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 16/Dic./2022
3	TCBG-3-045	NO	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/Nov./2022 <b>No se presenta avalúo en físico para firma</b>

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
4	TCBG-3-047	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 25/Nov./2022
5	TCBG-3-055	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 14/Dic./2022
6	TCBG-3-257	NO	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 14/Dic./2022 <b>No se presenta avalúo en físico para firma</b>
7	TCBG-4-035	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/Nov./2022
8	TCBG-5-036	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/Oct0./2022
9	TCBG-5-049	NO	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 21/Dic./2022 <b>No se aprueba: Por falta de SDM.</b>
10	TCBG-6-1055	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 16/Dic./2022
11	TCBG-6-1065	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
12	TCBG-6-297	NO	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022 <b>No se aprueba: Por falta de SDM.</b>

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
13	TCBG-6-334A	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
14	TCBG-6-347	NO	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 16/Dic./2022 <b>No se aprueba: Por falta de SDM.</b>
15	TCBG-6-352	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
16	TCBG-6-367	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 2/Dic./2022
17	TCBG-6-466	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
18	TCBG-6-526	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 9/Dic./2022
19	TCBG-6-590A	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
20	TCBG-6-698	NO	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022 <b>No se aprueba: Por falta de SDM.</b>
21	TCBG-6-772	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 9/Dic./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
22	TCBG-6-861	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
23	TCBG-6-877	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 9/Dic./2022
24	TCBG-6-882	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
25	TCBG-6-884	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
26	TCBG-6-892	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 9/Dic./2022
27	TCBG-6-894	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 2/Dic./2022
28	TCBG-6-896	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000083351, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05018 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006991 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/Dic./2022
29	TCBG-6-909	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 2/Dic./2022
30	TCBG-6-963	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 2/Dic./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
31	TCBG-7-094	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/Nov./2022
32	TCBG-7-109	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 25/Nov./2022
33	TCBG-7-185	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 25/Nov./2022
34	TCBG-7-224	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000081891, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-05029 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000006981 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/Nov./2022

Cordialmente,

CARLOS ARTURO  
CONTRERAS  
DURAN

Firmado digitalmente por CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN  
Nombre de reconocimiento (DN): title=DIRECTOR DE INTERVENTORIA, sn=CONTRERAS DURAN, street=CL 71 1171, st=BOGOTA D.C., ou=CONVENIOS - 1 AÑO - TOKEN VIRTUA, serialNumber=1561723, 1.3.6.1.4.1.212867.2.3=#010002895, 1.3.6.1.4.1.212867.2.2=#9102895, 1.3.6.1.4.1.212867.2.1=#293, cn=CONSORCIO SEG INCOPLAN, i=BOGOTA D.C., givenName=CARLOS, c=CO, cn=CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN  
Fecha: 2023.03.09 11:47:25 -0500'

**CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN**  
Director de Interventoría  
CONSORCIO SEG-INCOPLAN

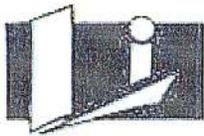
b.c: Archivo

b.c: Dr. Jorge Eliecer Rivillas Herrera, Experto G3-08, VP Ejecutiva, Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

Proyectó: NC

Revisó: OUC

Aprobó: CACD



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-466

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: EL PLACER

VEREDA/BARRIO: AZAFRANAL

MUNICIPIO: SILVANIA

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

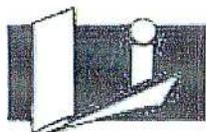
SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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.

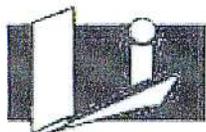


BOGOTÁ D.C., DICIEMBRE 22 DE 2022

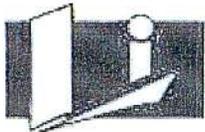


**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1.</b>	<b>INFORMACIÓN GENERAL .....</b>	<b>4</b>
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
<b>2.</b>	<b>DOCUMENTOS CONSULTADOS .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN JURÍDICA .....</b>	<b>5</b>
3.1.	PROPIETARIOS .....	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN .....	5
3.3.	MATRÍCULA INMOBILIARIA .....	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS .....	5
<b>4.</b>	<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR .....</b>	<b>5</b>
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR .....	5
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE .....	6
4.3.	TOPOGRAFÍA .....	6
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS .....	6
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS .....	6
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS .....	7
4.7.	SERVICIOS COMUNALES .....	7
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE .....	7
<b>5.</b>	<b>REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE .....</b>	<b>9</b>
6.1.	UBICACIÓN .....	9
6.2.	ÁREA DEL TERRENO .....	9
6.3.	LINDEROS .....	9
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO .....	10
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS .....	10
6.6.	UNIDADES FISIográfICAS .....	10
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS .....	10
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS .....	10



6.9.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES .....	10
6.10.	CULTIVOS ESPECIES.....	10
<b>7.</b>	<b>MÉTODO DE AVALÚO.....</b>	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....</b>	<b>11</b>
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS .....	11
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO .....	12
<b>9.</b>	<b>INVESTIGACIÓN DIRECTA .....</b>	<b>12</b>
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS .....	12
<b>10.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR TERRENO.....</b>	<b>12</b>
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) .....	12
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....	14
10.3.	EJERCICIO RESIDUAL:.....	14
10.4.	SERVIDUMBRES .....	14
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN .....	14
<b>11.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS.....</b>	<b>14</b>
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	15
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....	15
<b>12.</b>	<b>CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES .....</b>	<b>15</b>
12.1	SOportes DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	15
<b>13</b>	<b>CONSIDERACIONES GENERALES .....</b>	<b>16</b>
<b>14.</b>	<b>RESULTADO DE AVALÚO .....</b>	<b>17</b>
<b>15.</b>	<b>DOCUMENTOS ANEXOS.....</b>	<b>18</b>



**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:** El Placer
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K00+703,13 D y abscisa final K007+709,79 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Agrícola.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Silvania – Cundinamarca el predio se encuentra en el suelo rural y su uso por norma es USO DE SUELO RURAL 13 (R-13).

**1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

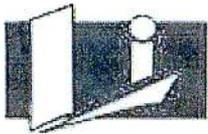
Cedula. Catastral actual	25-743-00-01-00-00-0002-0515-0-00-00-0000
Área de terreno	Ha 98,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Área de construcción	0,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$ 303.000

Fuente: Certificado Catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 14 de diciembre de 2022.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 22 de diciembre de 2022.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha Predial del predio TCBG-6-466.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-6-466
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-30463.



**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS**

Propietarios	Identificación	Capacidad para Contratar
Mario Aristizabal Rivera	C.C. 98.454.788	Plena

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura pública No. 151 de fecha 19 de marzo de 1996, otorgada en la Notaría Única de Silvania.

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 157-30463.

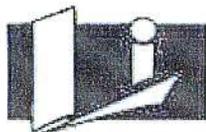
**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No.157-30463, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, recaen las siguientes medidas cautelares:

ANOTACIÓN	MEDIDA CAUTELAR	DE	A
005	<b>Embargo</b> Mediante oficio 0491 de fecha 13 de abril de 2000 proferido por el Juzgado 1 Civil Municipal de Fusagasugá.	BANCO CAJA SOCIAL	MARIO ARISTIZABAL RIVERA

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Azafranal donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra en un sector que delimita de la siguiente manera, al norte con la vereda Subia Central, al occidente con las veredas Argelia y Glasgow del municipio de Viotá Cundinamarca, al oriente con la vereda San Luis Alto y al sur con San Luis Alto y Quebrada Honda <sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Página oficial del municipio, <http://www.silvania-cundinamarca.gov.co>

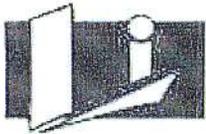


- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre la vía y agricultura con vivienda campestre.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana (0-7%).
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Templado húmedo. La altura promedio es de 1470 msnm, y la temperatura media anual es de 20° C y su precipitación media anual es de 1254 milímetros.<sup>2</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQFf, y tiene las siguientes características<sup>3</sup>:

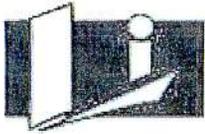
TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQFf	Templado húmedo	Rocas sedimentarias arenosas y limoarcillosas	Typic Hapludands, Lithic Udorthents	Profundo, con buen drenaje y de fertilidad media.	Media

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> 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., 1994.

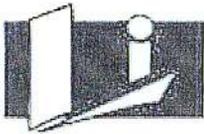


- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se 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 noroeste del municipio, al norte de la cabecera urbana, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al sector se puede acceder en servicio particular, público individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.
5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**  
**NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan Básico 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 BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO" y de acuerdo con el certificado de uso de suelo expedido por la secretaría de planeación municipal de Silvania, la franja requerida se encuentra en suelo rural y su uso normativo es USO DE SUELO RURAL 13 (R-13) (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).



A3,PD	PR	P,R,S	M,Pe,Zi	9	423,0520
		R,S	P,M,Pe,Zi	10	23,2232
P	A1	PD,Pe,PR,S,R,M,Vc <sup>cc,usg</sup>	Zi	12	128,8210
		PD,Pe,PR,S,R,Vc	M,Zi	11	715,0533
P,A2	PD,PR	R,S,Pe,Vc	M,Zi	13	3720,8591
		R,S,Pe,Vc,M	Zi	14	6,1968

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



**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 5 km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Silvania-Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 22 de diciembre de 2022.

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

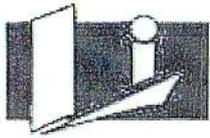
ÁREA TOTAL TERRENO:	98,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	83,72 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	14,28 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	14,28 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	98,00 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-6-466.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	7,00 m	VIA BOGOTA - GIRARDOT (MJ 1-2)
SUR	6,14 m	MARIO ARISTIZABLA RIVERA (MJ 4-6)
ORIENTE	12,07 m	FLOR ALBA MENDEZ REINA (MJ 2-4)
OCCIDENTE	12,26 m	LUIS ENRIQUE GUTIERREZ GONZALEZ (MJ 6-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-466.



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

**6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:** De acuerdo con lo observado en campo, el predio objeto de avalúo no cuenta con servicios públicos básicos.

**6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 83,72 m<sup>2</sup> Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con topografía plana, su uso actual es Agrícola, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a uso de suelo rural 13 (R-13).

**Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2):** Área remanente: 14,28 m<sup>2</sup> Correspondiente a suelos con unidad climática Templado húmedo, con topografía plana, su uso actual es Agrícola, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a uso de suelo rural 13 (R-13) .

10

**6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

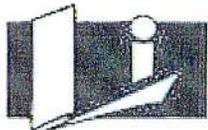
**6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexos

**6.10. CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de la visita, presenta cultivos y/o especies objeto de avalúo.

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Pasto natural	98,00	m <sup>2</sup>

**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 2518, 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.

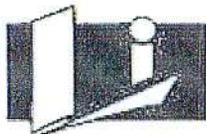
**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad Fisiográfica 1 y 2**

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo USO SUELO RURAL (R-13) 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	<a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/1006171160306151/">https://www.facebook.com/marketplace/item/1006171160306151/</a>	William Daniel López	Silvania	Yayatá	Finca	\$ 250.000.000	0,2057	100,00
3	3113204424	Israel Galindo	Silvania	Subia	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 y 2**

**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												
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Há)	VALOR (Há)	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	<a href="https://www.facebook.com/markeplace/item/1006171160306151/">https://www.facebook.com/markeplace/item/1006171160306151/</a>	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				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,35%		LÍMITE INFERIOR				
						\$ 909.969.702,07		\$ 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.

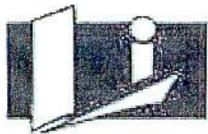
**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

**Unidad Fisiográfica 1 y 2**

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 m<sup>2</sup>; al no encontrar ofertas representativas para dichas áreas, de conformidad con la técnicas valuatorias se tomó el valor agropecuario por metro 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

**PREDIO TCBG-6-466**

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.

**OBRAS DE URBANISMO**

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	VALOR UNITARIO	CANT.	VALOR TOTAL
<b>1 PRELIMINARES</b>					
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
<b>2 CIMENTACION Y VIAS</b>					
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
<b>3 REDES DE ACUEDUCTO</b>					
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 PVC	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
<b>TOTAL</b>					<b>\$ 68.616.390,00</b>

13

<b>ANALISIS</b>		
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
<b>VALOR TOTAL M2</b>		<b>\$ 15.100,00</b>

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	\$90.996
	Adecuación		\$15.100
	Metro cuadrado	M2	\$106.096
	Hectarea	HA	\$1.060.960.000

## 10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

### Unidad Fisiográfica 1 y 2

**Oferta 1:** Finca ubicada en Silvania, el terreno cuenta con un área de 3.000m<sup>2</sup>, topografía ondulada, cultivos mixtos de pancoger, casa de 80m<sup>2</sup>

**Oferta 2:** casa lote ubicada en la vereda yayata pomarrosa de silvania, aproximadamente a 5 min del perímetro urbano de silvania en carro, El terreno cuenta con 2.057 metros cuadrados. área de construcción de 100 metros cuadrados y cuenta con servicios públicos básicos.

14

**Oferta 3:** Finca ubicada en Silvania, el terreno cuenta con un área de 1.470m<sup>2</sup>, topografía ondulada, cultivos mixtos de pancoger, casa de 65m<sup>2</sup>, disponibilidad de servicios públicos

**Oferta 4:** Lote de terreno con un área de 1.455 m<sup>2</sup> sobre vía veredal que comunica con la vía Panamericana. Topografía mixta, desarrollo agrícola y disponibilidad para servicios públicos básicos.

## 10.3. EJERCICIO RESIDUAL:

Para el presente 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 una zona de protección en el área de terreno requerida.



**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

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

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

**Construcciones principales**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales

**Construcciones anexas**

La franja objeto de adquisición predial no presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas

**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

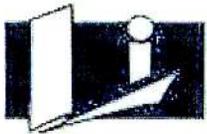
**12.1 SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

En el área a intervenir se encontraron cultivos y/o especies objeto de avalúo.

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pasto natural	98,00	m <sup>2</sup>	\$255

15

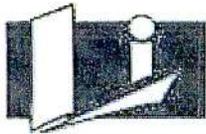
Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022.



### 13 CONSIDERACIONES GENERALES

- El área requerida presenta una ubicación con frente sobre la vía Nacional Silvania-Granada, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida está 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 requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 de 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos 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.

16



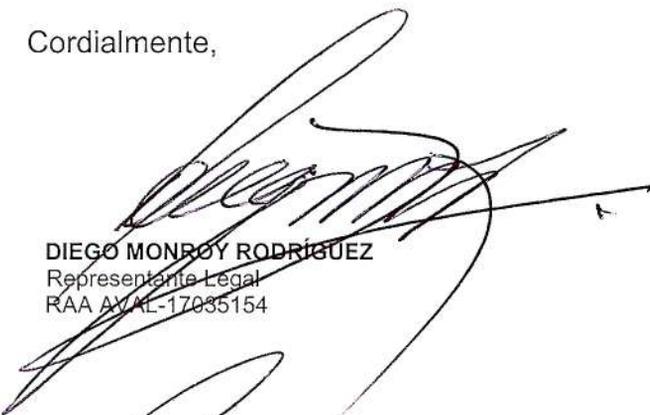
**14.RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	Ha	0,008372	\$ 1.060.960.000	\$ 8.882.357
TERRENO U.F.2	Ha	0,001428	\$ 1.060.960.000	\$ 1.515.051
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 10.397.408</b>
<b>ESPECIES</b>				
Pasto natural	m2	98,00	\$ 255	\$ 24.990
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 24.990</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 10.422.398</b>

**TOTAL AVALÚO: DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.422.398,00).**

Bogotá, D.C., 22 de diciembre de 2022.

Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
 Representante Legal  
 RAA AVAL-17035154

  
**JOSE FÉLIX ZAMORA MORENO**  
 Director del comité  
 RAA AVAL-80095537



  
**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
 Perito Avaluador  
 RAA: AVAL- 1014242133



15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1 ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

ESPECIES

18

PASTOS NATURALES



PASTOS NATURALES





**15.2 CERTIFICADO USO DE SUELO**



CAM9-CP95-CUS-115-2021

**CERTIFICADO DE USO DE SUELO**

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

**CERTIFICA**

Que el predio identificado con Número N° 25-743-00-01-00000001227500000000, N° 25-743-00-01-00000002051500000000 se encuentra en 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 DE SUELO RURAL 13 (R13):**

**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 cubiertas 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, mananeras, estanques, condicionados a permisos de la autoridad ambiental.

Vc: Establecimiento de vivienda campesina, 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, sujeta 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 seis (6) días del mes de mayo del año dos mil veintuno (2021).

**GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO**  
Jefe de Planeación Municipal

**SASUSCRITO: MUNTA**

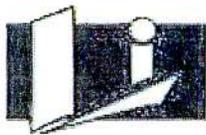
Original - Gobernación

Proyecto: Muestreo de agua potable - Zona rural Silvania

Expediente técnico: Christian Andrés Acosta Carvajal

Copia archivada

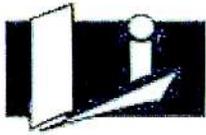
Alcaldía Municipal de Silvania, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 6-04 Parque Principal,  
Email: [contacto@psilvania-cundinamarca.gov.co](mailto:contacto@psilvania-cundinamarca.gov.co),  
Web: <http://www.silvania-cundinamarca.gov.co>



15.5. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES.

ESPECIE	M2
Pastos Naturales	\$ 255

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



**15.6. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

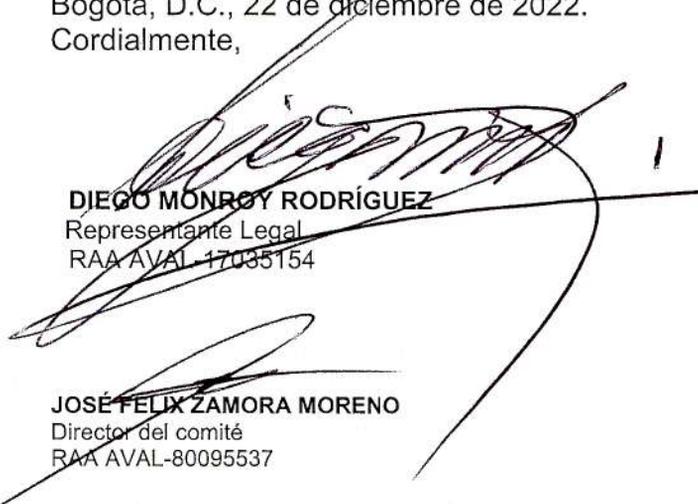
**I. CONSIDERACIONES**

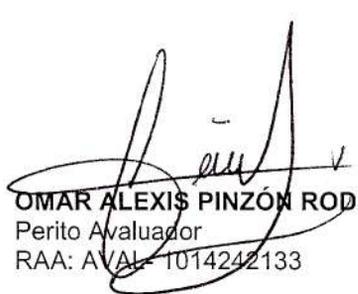
- Por solicitud del consorcio Ruta 40, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de lucro cesante o daño emergente sobre el predio objeto de avalúo.

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

INDEMNIZACIONES		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
5. Impuesto Predial	\$0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0,00	
<b>LUCRO CESANTE</b>		<b>\$0,00</b>
3. INDEMNIZACION		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$0</b>	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$0</b>	
(\$0) CERO PESOS PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 22 de diciembre de 2022, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico		

Bogotá, D.C., 22 de diciembre de 2022.  
Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
 Representante Legal  
 RAA AVAL-17035154

  
**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
 Perito Avaluador  
 RAA: AVAL-1014242133

  
**JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO**  
 Director del comité  
 RAA AVAL-80095537



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-6-466**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 22 de diciembre de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Total avalúo
1	TCBG-6-466	\$10.422.398

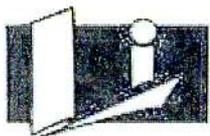
22

**SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodriguez, 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 reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvo como resultado: el valor para el área de terreno y el valor de la construcción en los casos que aplica. La información anterior esta contenida en los informes de los estudios valuatorios.

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

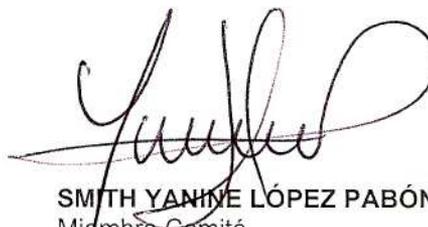


PREDIO TCBG-6-466

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 del comité  
RAA AVAL-80095537



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito evaluador  
RAA AVAL-1014242133

23