



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000017611

Bogotá D.C., 20-08-2020

Señores:

JESUS MARIA VARGAS SANTOS (C.C. No. 2.364.994)
herederos determinados e indeterminados

Predio denominado SIN DIRECCIÓN "LA VICTORIA # 1" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), LA VICTORIA No 1 (Según Título)
Vereda Ricaurte (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) El Paso (Según Escritura Pública) El Paso (Según Título)
Municipio de Ricaurte (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)
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. 20205000015581 del 21 de julio de 2020.

Respetados señores:

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que textualmente dispone: **NOTIFICACIÓN POR AVISO.** "*Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el*

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000017611

expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

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

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

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

HACE SABER:

Que el día 21 de julio de 2020, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI- a través de la CONCESION VÍA 40 EXPRESS S.A.S., libró oficio de Oferta Formal de Compra No. 202050000015581 del 21 de julio de 2020, dirigida a los señores **BLADIMIR VARGAS ARAGON y JESUS MARÍA VARGAS SANTOS herederos determinado e indeterminados**, para la adquisición de un inmueble requerido para el Proyecto de Concesión “Ampliación Tercer Carril –Doble Calzada Bogotá – Girardot”, Unidad Funcional uno (1), cuyo contenido se adjunta a continuación:



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000017611



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000015581

Bogotá D.C., 21-07-2020

Señores:

BLADIMIR VARGAS ARAGON (C.C. No. 3.150.561)
JESUS MARIA VARGAS SANTOS (C.C. No. 2.364.994) herederos determinados e indeterminados

Predio denominado SIN DIRECCIÓN "LA VICTORIA # 1" (Segun Folio de Matricula Inmobiliaria), LA VICTORIA No 1 (Segun Titulo)
Vereda Ricaurte (Segun Folio de Matricula Inmobiliaria) El Paso (Segun Escritura Publica) El Paso (Segun Titulo)
Municipio de Ricaurte (Segun Folio de Matricula Inmobiliaria)
Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 004 del 18 de octubre de 2016.

ASUNTO: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado SIN DIRECCIÓN "LA VICTORIA # 1" (Segun Folio de Matricula Inmobiliaria), LA VICTORIA No 1 (Segun Titulo) ubicado en la Vereda Ricaurte (Segun Folio de Matricula Inmobiliaria) El Paso (Segun Titulo), jurisdicción del municipio de Ricaurte, departamento de Cundinamarca (Segun Folio de Matricula Inmobiliaria), de conformidad con la certificación expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Ricaurte, identificado con la Cedula Catastral No. 2561200000000014007600000000, Matricula Inmobiliaria No. **307-44542** de la Oficina de Instrumentos Publicos de Girardot y Ficha Predial No. **TCBG-1-152**.

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

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000017611



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000015581

vial "Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

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

Por lo cual, **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, ley 1882 de 2018, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar una franja de terreno del inmueble de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial denominada **TCBG-1-152** del 20 de junio de 2019, la cual tiene un área de terreno requerida de **MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE COMA SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (1.649,76 M2)**, del inmueble en referencia, incluidos los cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de la **abscisa inicial K 010+528,77 I** y la **abscisa final K 010+659,12 I**, del mencionado trayecto de la Unidad Funcional 1.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se anexa copia del informe técnico de avalúo comercial en sus partes pertinentes, elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C., de fecha 20 de septiembre de 2019

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **SESENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$62.600.679,00)**, discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000017611



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000015581

RESULTADO DEL AVALÚO A FAVOR DE LOS PROPIETARIOS, POR CONCEPTO DE TERRENO, CULTIVOS Y ESPECIES: \$ 62.342.559,00

15.1 RESULTADO DE AVALÚO PROPIETARIO.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0,164976	\$ 371.921.000	\$ 61.358.039
TOTAL TERRENO				\$ 61.358.039
CULTIVOS Y ESPECIES				
NARANJUELO (D=0,10m e 0,20m)	un	12	\$ 3.324	\$ 39.888
NARANJUELO (D=0,20m e 0,40m)	un	5	\$ 26.592	\$ 132.960
Cobertura Natural Secundaria	m2	1649,76	\$ 492	\$ 811.682
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 984.520
TOTAL MEJORAS				\$ 984.520
TOTAL AVALUO				\$ 62.342.559

TOTAL AVALÚO: SESENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 62.342.559,00).

RESULTADO DEL AVALÚO A FAVOR DEL MEJORATARIO MARIANO GUILLERMO MENDOZA CAMACHO, POR CONCEPTO DE CONSTRUCCIONES ANEXAS: \$258.120,00

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	14,34	\$ 18.000	\$ 258.120
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 258.120

TOTAL AVALUO: DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 258.120,00).

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000017611



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000015581

Según el estudio de títulos elaborado por el concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, los titulares inscritos son los Señores **BLADIMIR VARGAS ARAGON** y **JESUS MARIA VARGAS SANTOS**, quienes adquirieron el derecho real de dominio sobre el bien inmueble mediante Compraventa realizada a Luis Eduardo Rivera, de conformidad con la Escritura Pública No. 1377 del 30 de mayo de 1995, otorgada en la Notaría Primera de Girardot, debidamente registrada bajo la anotación No. 001 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 307-44542 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

Dado que, en el estudio de los títulos, se identificó la existencia de una medida cautelar, consistente en un embargo por impuestos nacionales, respecto del derecho de cuota que posee el señor Bladimir Vargas Aragón, de conformidad con el Oficio No 0206000029 del 09 de septiembre de 2015, proferido por la Dirección de Impuestos y Aduanas de Girardot, inscrito en la anotación No. 007 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 307-44542 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, la adquisición por enajenación voluntaria, está condicionada a que los destinatarios de la presente oferta, adelanten las acciones legales necesarias para levantar la limitación señalada, salvaguardando los derechos de terceros, y en todo caso podrá dar aplicación de las condiciones de negociación, contempladas por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018, que establece que "(...) en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matricula o al respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizara directamente el titular". De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

A partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuenta usted con un plazo de **quince (15) días hábiles** para manifestar su voluntad en relación con la misma, esto es aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas de la Calle 99 No. 14-49, Piso 3 Área C Torre EAR, Bogotá D.C.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000017611



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000015581

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

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

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

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

En todo caso y de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo dispuesto en las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial si transcurridos **treinta (30) días hábiles** después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

De no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 37 de la Ley 1682 de



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000017611



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000015581

2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

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

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

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

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación, a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. No obstante, los que se expidan con posterioridad a la inscripción de la oferta de compra serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000017611



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000015581

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

Atentamente.

FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

VÍA 40 EXPRESS S.A.S

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

Atento: Copia de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y certificación expedida por el Comité de Planeación del Municipio de Karamer.

Excmo. ARAO
Revisó: EM

Visto Bueno

[GERENCIA CONTRACTUAL] ERNESTO MURILLO | [GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000017611

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

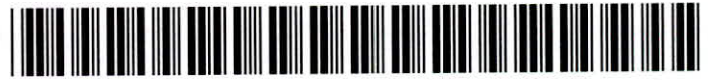
Que el Concesionario Vía 40 Express envió la comunicación de citación para notificación personal y/o electrónica **20205000015591** mediante correo electrónico certificado al e-mail pachovs@hotmail.com , con constancia de recibo **E28976579-S de fecha 31 de julio de 2020** expedida por la empresa de mensajería mencionada.

Hasta la fecha los HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS del propietario **JESÚS MARÍA VARGAS SANTOS** no han manifestado la voluntad a notificarse del acto de oferta formal de compra 20205000015581, conforme a lo indicado en la comunicación de citación remitida por correo electrónico certificado.

En la citación enviada se les informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal, sin que se hayan presentado a notificar personalmente.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, se procede a realizar la notificación por aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000017611

Atentamente,

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

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

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

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000015581

Bogotá D.C., 21-07-2020

Señores:

BLADIMIR VARGAS ARAGON (C.C. No. 3.150.561)

JESUS MARIA VARGAS SANTOS (C.C. No. 2.364.994) herederos determinados e indeterminados

Predio denominado SIN DIRECCIÓN "LA VICTORIA # 1" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), LA VICTORIA No 1 (Según Título)

Vereda Ricaurte (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) El Paso (Según Escritura Pública) El Paso (Según Título)

Municipio de Ricaurte (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 004 del 18 de octubre de 2016.

ASUNTO: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado SIN DIRECCIÓN "LA VICTORIA # 1" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), LA VICTORIA No 1 (Según Título) ubicado en la Vereda Ricaurte (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) El Paso (Según Título), jurisdicción del municipio de Ricaurte, departamento de Cundinamarca (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), de conformidad con la certificación expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Ricaurte, identificado con la Cédula Catastral No. 2561200000000014007600000000, Matrícula Inmobiliaria No. **307-44542** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Girardot y Ficha Predial No. **TCBG-1-152**.

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

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000015581

vial "Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

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

Por lo cual, **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, ley 1882 de 2018, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar una franja de terreno del inmueble de la referencia, conforme a la afectación de la ficha predial denominada **TCBG-1-152** del 20 de junio de 2019, la cual tiene un área de terreno requerida de **MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE COMA SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (1.649,76 M2)**, del inmueble en referencia, incluidos los cultivos y especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de la **abscisa inicial K 010+528,77 I** y la **abscisa final K 010+659,12 I**, del mencionado trayecto de la Unidad Funcional 1.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se anexa copia del informe técnico de avalúo comercial en sus partes pertinentes, elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C., de fecha 20 de septiembre de 2019.

El valor total de la presente oferta de compra es la suma de **SESENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$62.600.679,00)**, discriminados conforme al avalúo que se adjunta a la presente así:



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202050000015581

RESULTADO DEL AVALÚO A FAVOR DE LOS PROPIETARIOS, POR CONCEPTO DE TERRENO, CULTIVOS Y ESPECIES: \$ 62.342.559,00

15.1 RESULTADO DE AVALÚO PROPIETARIO.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0.164976	\$ 371,921,000	\$ 61,358,039
TOTAL TERRENO				\$ 61,358,039
CULTIVOS Y ESPECIES				
NARANJUELO (D=0,10m a 0,20m)	un	12	\$ 3,324	\$ 39,888
NARANJUELO (D=0,20m a 0,40m)	un	5	\$ 26,590	\$ 132,950
Cobertura Natural Secundaria	m2	1649.76	\$ 492	\$ 811,682
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 984,520
TOTAL MEJORAS				\$ 984,520
TOTAL AVALÚO				\$ 62,342,559

TOTAL AVALÚO: SESENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 62.342.559,00).

RESULTADO DEL AVALÚO A FAVOR DEL MEJORATARIO MARIANO GUILLERMO MENDOZA CAMACHO, POR CONCEPTO DE CONSTRUCCIONES ANEXAS: \$258.120,00

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	14.34	\$ 18,000	\$ 258,120
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 258,120

TOTAL AVALUO: DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 258.120,00).

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000015581

Según el estudio de títulos elaborado por el concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, los titulares inscritos son los Señores **BLADIMIR VARGAS ARAGON** y **JESUS MARIA VARGAS SANTOS**, quienes adquirieron el derecho real de dominio sobre el bien inmueble mediante Compraventa realizada a Luis Eduardo Rivera, de conformidad con la Escritura Pública No. 1377 del 30 de mayo de 1995, otorgada en la Notaria Primera de Girardot, debidamente registrada bajo la anotación No. 001 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 307-44542 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

Dado que, en el estudio de los títulos, se identificó la existencia de una medida cautelar, consistente en un embargo por impuestos nacionales, respecto del derecho de cuota que posee el señor Bladimir Vargas Aragón, de conformidad con el Oficio No 0206000029 del 09 de septiembre de 2015, proferido por la Dirección de Impuestos y Aduanas de Girardot, inscrito en la anotación No. 007 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 307-44542 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, la adquisición por enajenación voluntaria, está condicionada a que los destinatarios de la presente oferta, adelanten las acciones legales necesarias para levantar la limitación señalada, salvaguardando los derechos de terceros, y en todo caso podrá dar aplicación de las condiciones de negociación, contempladas por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018, que estableció que *"(...) en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o al respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular"*. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

A partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuenta usted con un plazo de **quince (15) días hábiles** para manifestar su voluntad en relación con la misma, esto es aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas de la Calle 99 No. 14-49, Piso 3 Área C Torre EAR, Bogotá D.C.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000015581

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

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

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

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

En todo caso y de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo dispuesto en las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial si transcurridos **treinta (30) días hábiles** después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

De no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 37 de la ley 1682 de



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000015581

2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

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

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

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

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. No obstante, los que se expidan con posterioridad a la inscripción de la oferta de compra serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20205000015581

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

Atentamente.

FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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

Elaboró: CR40.
Revisó: EM

Visto Bueno

[GERENCIA CONTRACTUAL] ERNESTO MURILLO | [GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

**SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN**

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

FORMATO

FICHA PREDIAL

CÓDIGO

GCSP-F-185

VERSIÓN

001

FECHA

18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL

1

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.

TCBG-1-152

SECTOR O TRAMO

GIRARDOT - ACCESO TUNEL SUMAPAZ COSTADO MELGAR

ABSC. INICIAL

K010+528,77

ABSC. FINAL

K010+659,12

MARGEN

Izquierda

LONGITUD EFECTIVA

130,35

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

BLADIMIR VARGAS ARAGON Y OTRO

CEDULA

3.150.561

DIRECCION / EMAIL.

3203155114

DIRECCION DEL PREDIO

LA VICTORIA 1

MATRICULA INMOBILIARIA

307-44542

CEDULA CATASTRAL

2561200000000014007600000000

VEREDA/BARRIO:

EL PASO

MUNICIPIO:

RICAURTE

DPTO:

CUNDINAMARCA

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

NORTE

SUR

ORIENTE

OCCIDENTE

LONGITUD (m)

15,91

9,32

133,29

130,00

COLINDANTES

MARIANO GUILLERMO MENDOZA CAMACHO (Mj 1 - 2)

TITO MARTIN DAZA URREGO (Mj 11 - 12)

BLADIMIR VARGAS ARAGON Y OTRO (Mj 2 - 11)

VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 12 - 1)

Predio requerido para:

ESTABILIZACION DE TALUD

TOPOGRAFIA

> 50 % Escarpado

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
NARANJUELO (D = 0,10m a 0,20m)	12		un
NARANJUELO (D = 0,20m a 0,40m)	5		un
Cobertura Natural Secundaria	1649,76		m2

ITEM

1 N/A

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1	N/A		

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0

m2

ITEM

1 N/A

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	N/A		

SI/NO

No

No

No

No

N/A

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?

FECHA DE ELABORACIÓN:

20/06/2019

Elaboró: LEONARDO CELY LOPEZ

M.P.: 25222-344304 CND

Revisó y Aprobó:

CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN

M.P. 25222-21137 CND

AREA TOTAL TERRENO

13200,00 m²

AREA REQUERIDA

1649,76 m²

AREA REMANENTE

0,00 m²

AREA SOBRENTE

11550,24 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

1649,76 m²

OBSERVACIONES:

*El nombre de la vereda en donde se ubica el predio es tomado de la E.P. No. 506 del 26-05-2001 otorgada en la Notaría 2 de Girardot.

*El área total del predio es tomada del certificado catastral debido a que el área total del terreno registrada en el título de propiedad E.P. No. 506 del 26-05-2001 otorgada en la Notaría 2 de Girardot, no corresponde con la secuencia lógica de áreas identificada en el estudio de títulos del FMI 307-44542.

*Teniendo en cuenta que no existe lindero físico del predio con la vía Bogotá - Girardot, el lindero se determinó a partir de la proyección de la cerca existente en campo del colindante norte.

*Con base en el FMI 307-44542 se abrieron las siguientes matriculas: 307-53857 y 307-62770; de las cuales se identificó que mediante la E.P. No. 506 del 26-05-2001 otorgada en la Notaría 2 de Girardot se englobaron conformando un solo predio con FMI 307-62772, sobre el cual existe un requerimiento predial por el proyecto vial, cuyo identificador interno es predio TCBG-1-151.

**SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN**

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

PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	UNIDAD FUNCIONAL	1
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016		
PREDIO No.	TCBG-1-152	SECTOR O TRAMO	GIRARDOT - ACCESO TUNEL SUMAPAZ COSTADO MELGAR
ABSC. INICIAL	K010+528,77		
ABSC. FINAL	K010+659,12	MARGEN	Izquierda
		LONGITUD EFECTIVA	130,35

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	BLADIMIR VARGAS ARAGON Y OTRO	CEDULA	3.150.561	MATRICULA INMOBILIARIA	307-44542
		DIRECCION / EMAIL.	3203155114	CEDULA CATASTRAL	2561200000000014007600000000
		DIRECCION DEL PREDIO	LA VICTORIA 1		

VEREDA/BARRIO:	EL PASO	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD (m)	COLINDANTES
MUNICIPIO:	RICAUARTE		LOTE	NORTE	15,91	MARIANO GUILLERMO MENDOZA CAMACHO (Mj 1 - 2)
DPTO:	CUNDINAMARCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	> 50 % Escarpado	SUR	9,32	TITO MARTIN DAZA URREGO (Mj 11 - 12)
Predio requerido para:	ESTABILIZACION DE TALUD	TOPOGRAFIA		ORIENTE	133,29	BLADIMIR VARGAS ARAGON Y OTRO (Mj 2 - 11)
				OCCIDENTE	130	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 12 - 1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES -MEJORATARIO 1: MARIANO GUILLERMO MENDOZA	CANTIDAD	UNID
1	N/A		
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0	m2


ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS - MEJORATARIO 1: MARIANO GUILLERMO MENDOZA	CANTIDAD	UNID
1	M1: cerca lateral con 9 hilos de alambre de púas encauchetado, soportados en postes plásticos de 1,80m alto separados cada 2,50m	14,34	m

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	SI/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: 20/06/2019

Elaboró: LEONARDO CELY LOPEZ
M.P.: 25222-344304 CND

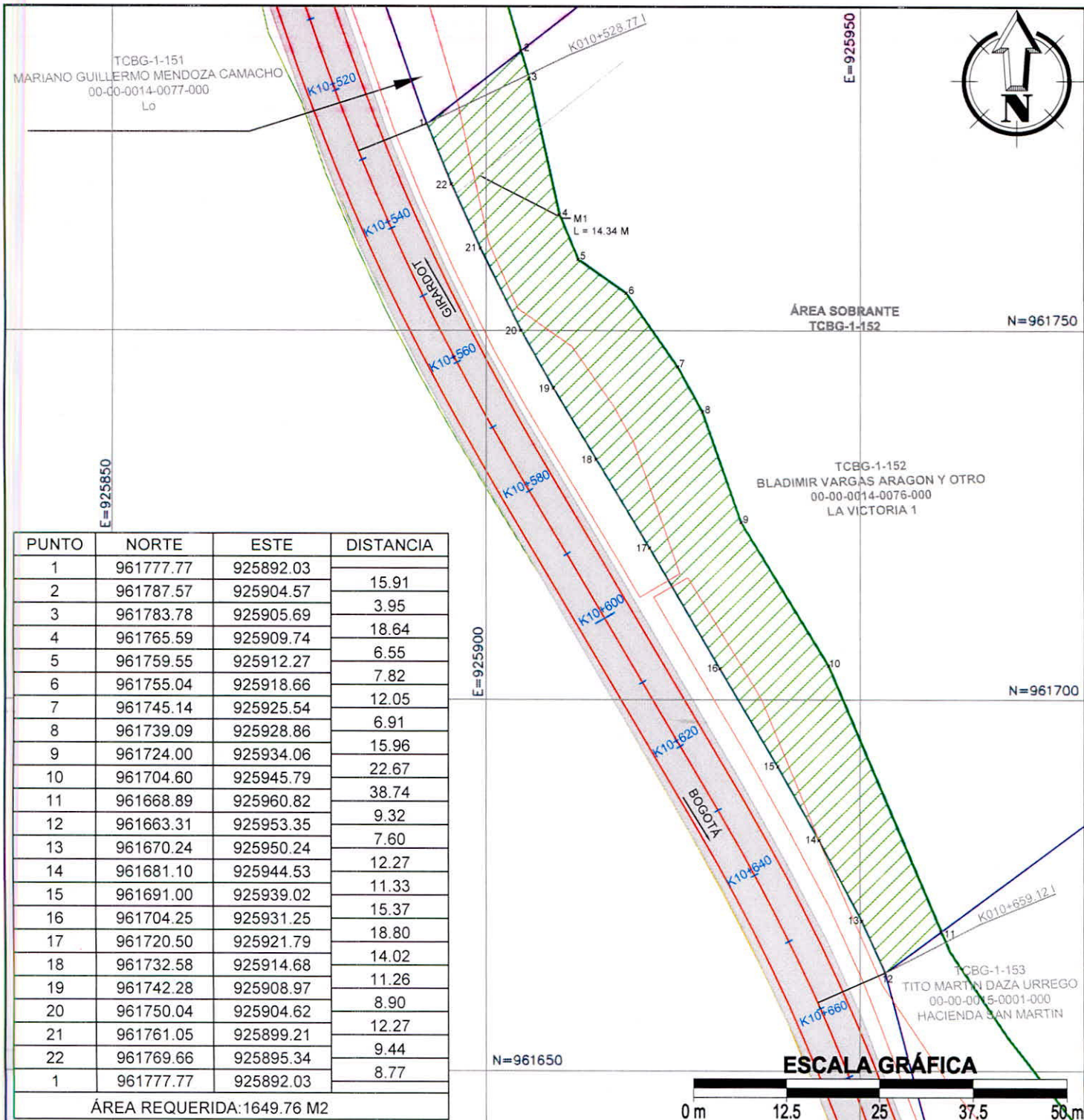
Revisó y Aprobó:
CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN
M.P. 25222-21137 CND



AREA TOTAL TERRENO	13200,00 m ²
AREA REQUERIDA	1649,76 m ²
AREA REMANENTE	0,00 m ²
AREA SOBRANTE	11550,24 m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	1649,76 m ²

OBSERVACIONES:

*La construcción anexa M1 pertenece al señor Mariano Guillermo Mendoza Camacho, identificado con cédula de ciudadanía número 17.173.336 y teléfono celular número 300 367 3336.



PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	961777.77	925892.03	
2	961787.57	925904.57	15.91
3	961783.78	925905.69	3.95
4	961765.59	925909.74	18.64
5	961759.55	925912.27	6.55
6	961755.04	925918.66	7.82
7	961745.14	925925.54	12.05
8	961739.09	925928.86	6.91
9	961724.00	925934.06	15.96
10	961704.60	925945.79	22.67
11	961668.89	925960.82	38.74
12	961663.31	925953.35	9.32
13	961670.24	925950.24	7.60
14	961681.10	925944.53	12.27
15	961691.00	925939.02	11.33
16	961704.25	925931.25	15.37
17	961720.50	925921.79	18.80
18	961732.58	925914.68	14.02
19	961742.28	925908.97	11.26
20	961750.04	925904.62	8.90
21	961761.05	925899.21	12.27
22	961769.66	925895.34	9.44
1	961777.77	925892.03	8.77

ÁREA REQUERIDA: 1649.76 M2



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
 APROBÓ: CESAR AUGUSTO LÓPEZ GALÁN

Logos of participating organizations: ANI (Agencia Nacional de Infraestructura), SEG (CONSORCIO SEG-INCOPLAN), ENCOPLAN, VIA 400 EXPRESS, and Ruta 4 (CONSORCIO VIAL).

ELABORÓ: LEONARDO CELY LÓPEZ
 DIBUJÓ: LEONARDO CELY LÓPEZ

PROPIETARIO: BLADIMIR VARGAS ARAGON Y OTRO

CONVENCIONES

- BORDE VIA PROYECTADA (Red line)
- EJE VIA PROYECTADA (Red line)
- LINEA DE COMPRA (Green line)
- CHAFLAN DE LLENO (Dashed green line)
- CHAFLAN DE CORTE (Dashed blue line)
- EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA (Pink line)
- BORDE CICLO RUTA PROYECTADA (Pink line)
- CAMINO O SENDERO (Orange line)
- VIA EXISTENTE (Grey line)
- ÁREA REQUERIDA (Green hatched)
- ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA (Red hatched)
- ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS (Blue hatched)
- ÁREA REMANENTE (Yellow hatched)
- LINDERO (Blue line)
- POSTE (Blue cross)
- CERCAS (Blue line)
- FUENTES HIDRICAS (Blue line)
- LINEA ALTA TENSIÓN (Blue line with triangles)

CUADRO DE AREAS (M2)

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
1649.76 M2	13200.00 M2	0.00 M2	11550.24 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.: 20/06/2019
 ESCALA: 1:750

UNIDAD FUNCIONAL: 1
 PLANO: 1 de 1

No. CATASTRAL: 2561200000000014007600000000
 FICHA GRAFICA No. TCBG-1-152

1-152

Ricaurte, Julio 05 de 2019

S.P. 1300.03.02.0951 / 2018

Señor:
JEAN LUZ AUDUREAU
DIRECTOR GENERAL
Consortio Vial – Ruta 40
Ciudad

Ref.: Norma urbanística del predio 00-00-0014-0076-000

Cordial Saludo:

La presente es con el fin de certificar el uso del suelo según lo aprobado en el Acuerdo No.036 de 2000, 017 de octubre 5 de 2005, 020 de noviembre 5 de 2005 y 007 de julio 13 de 2006, con referencia al uso del suelo para el predio en referencia ubicado en la vereda La Virginia, en general ubicada en la zona rural del Municipio de Ricaurte el cual expone lo siguiente:

ARTICULO 32. Zona Agropecuaria semi-mecanizada o de uso semi-intensivo. Son aquellas áreas con mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve plano o moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superior a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que puede permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo. Identificados en el plano 11 del E.O.T.

PARAGRAFO: los usos para estas zonas son:

Uso principal. Agropecuario tradicional a semi-mecanizada y forestal. Se debe dedicar como mínimo 15% del predio para uso forestal protector – productor para promover la formación de las mallas ambientales.

Usos compatibles. Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales rurales, granjas avícolas o cunículas y vivienda del propietario y los trabajadores.

Uso condicionado. Cultivo de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a tres hectáreas.

Se debe tener en cuenta el Decreto 097 de 2006 “por el cual se reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y se expiden otras disposiciones”.

Uso prohibido. Usos urbanos y suburbano, industrias y loteo con fines de construcción de vivienda.

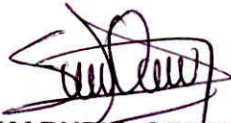


NOTA 1: Todos los proyectos a desarrollarse sobre este predio deben ser aprobados previamente por la Secretaria de Planeación.

NOTA 2: Todos los proyectos a desarrollarse en el área rural del municipio de Ricaurte deben contar con el permiso de vertimientos aprobado por la CAR (única autoridad ambiental competente).

NOTA 3: Este predio tiene afectación sobre la vía Panamericana (Calle 10) con aislamiento de treinta (30) metros desde el eje de la vía, en concordancia de la Ley 1228 de 2008.

Hasta sus comentarios,

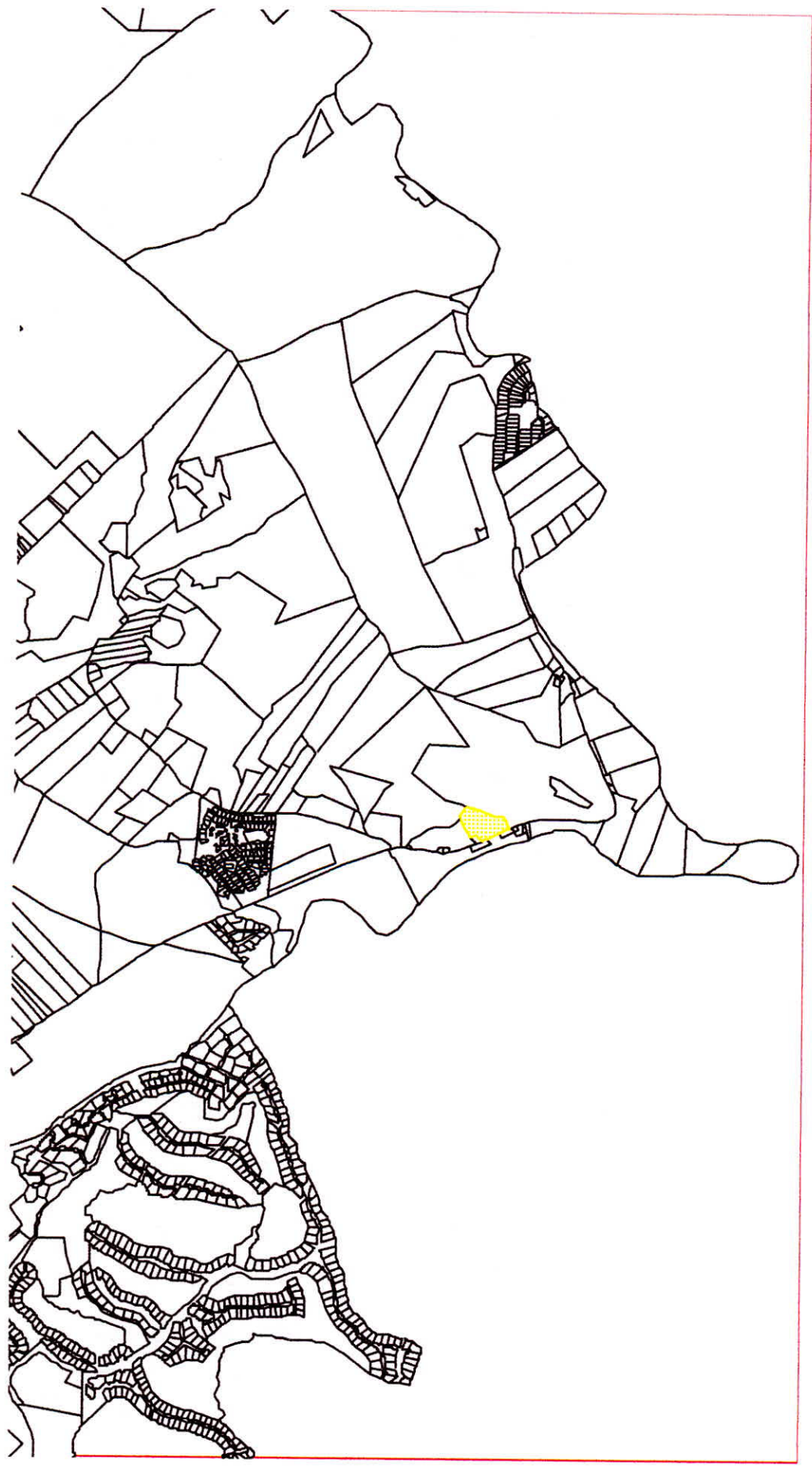


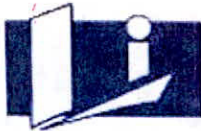
ING. SORANY MARNELL ORTEGA DELGADILLO
Directora de Urbanismo y Desarrollo Territorial

Karen Cifuentes
Elaboró: Ing. Karen Cifuentes
Anexo plano localización



00-00-0014-0076-000





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-1-152

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO

DIRECCION: LA VICTORIA 1

VEREDA: EL PASO

MUNICIPIO: RICAURTE

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 BOGOTA D.C.

BOGOTA D.C., SEPTIEMBRE 20 DE 2019

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

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



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Solicitante
- 1.2. Tipo de inmueble.
- 1.3. Tipo de avalúo.
- 1.4. Marco Normativo.
- 1.5. Departamento.
- 1.6. Municipio.
- 1.7. Vereda o Corregimiento.
- 1.8. Dirección del inmueble.
- 1.9. Abscisado de área Requerida.
- 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
- 1.11. Uso Por Norma.
- 1.12. Información Catastral.
- 1.13. Fecha visita al predio.
- 1.14. Fecha del informe de avalúo.

2. DOCUMENTOS

2

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Matricula inmobiliaria
- 3.4. Observaciones jurídicas

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Topografía
- 4.4. Características climáticas
- 4.5. Condiciones agrologicas
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Vías de acceso y transporte

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno



- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies

7. **MÉTODOS VALUATORIOS**

8. **INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado

9. **INVESTIGACIÓN DIRECTA**
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

10. **CALCULOS VALOR TERRENO**
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.3. Servidumbres
 - 10.4. Zonas de protección

11. **CALCULOS VALOR CONSTRUCCION**
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)

12. **CALCULO VALOR ANEXOS**
 - 12.1. Costos de reposición
 - 12.2. Depreciación (fitto y corvinni)

13. **CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**
 - 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

14. **CONSIDERACIONES GENERALES**

15. **RESULTADO DE AVALÚO**

16. **DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA**



1. INFORMACION 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 BOGOTA D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1420 de 1998, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Ricaurte.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** El Paso.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** La Victoria 1.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K010+528.77 l y abscisa final K010+659.12 l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso lote.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Ricaurte – Cundinamarca el uso por norma del predio es ZONA AGROPECUARIA SEMI MECANIZADA O DE USO SEMI-INTENSIVO.

4

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-612-00-00-00-00-0014-0076-0-00-00-0000
Área de terreno	1 Ha 3200,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2019	\$ 18.421.000

Fuente: Consulta catastral IGAC.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 06 de Septiembre de 2019.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALUÓ:** 20 de Septiembre de 2019.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

2.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

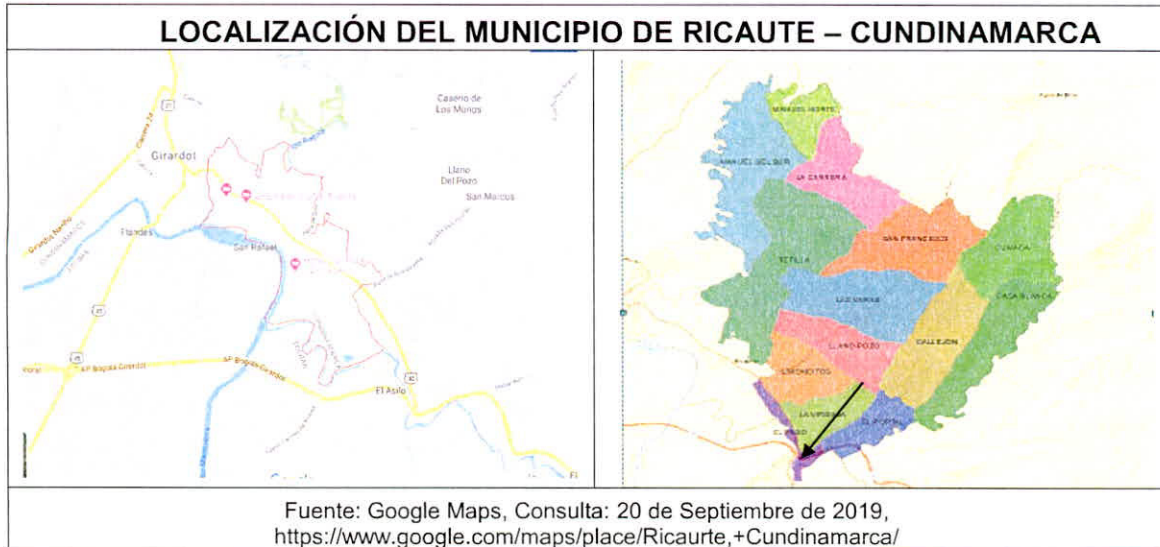
- Ficha Predial del predio TCBG-1-152.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-1-152.



- Certificado Catastral.
 - Títulos de Adquisición.
- 2.2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**
- Consulta Catastral del predio.
 - Estudio de títulos de predio TCBG-1-152.
- 3. INFORMACIÓN JURÍDICA**
- 3.1. PROPIETARIOS:** BLADIMIR VARGAS ARAGON C.C: 3.150.561, JESUS MARIA VARGAS SANTOS C.C: 2.364.994
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura pública número 1377 de fecha 03 de mayo de 1995, otorgada en la Notaría primera de Girardot.
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 307-44542.
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Se destaca que según folio de matrícula inmobiliaria No. 307-44542, sobre el predio objeto de avalúo recaen los siguientes gravámenes y limitaciones de dominio:
Anotación N°7 – Embargo por impuestos nacionales, proceso administrativo coactivo (derecho de cuota)
NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.
- 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda El Paso en el sector de La Virginia, en donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra en un sector determinado de la siguiente forma: se localiza al suroriente del perímetro urbano del municipio de Ricaurte, y delimita de la siguiente manera, al norte con la vereda Limoncitos del municipio de Ricaurte en el departamento de Cundinamarca; al oriente con las veredas La Virginia y El Portal del municipio Ricaurte en el departamento de Cundinamarca; al sur con el municipio de Melgar en el departamento del Tolima; al occidente con el municipio de Carmen de Apicala en el departamento del Tolima y el casco urbano del municipio de Ricaurte en el departamento del Cundinamarca. ¹

5

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



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico, condominios campestres y usos agropecuarios.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía escarpada >50%.
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico cálido seco. La altura promedio es de 284 msnm, y la temperatura media anual es de 29 °C.²
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWCe, cuenta con un valor potencial de 49, y las siguientes características³:

6

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MWCe	Cálido seco	Rocas clásicas limoarcillosas y químicas carbonatadas	Lithic Ustorthents, Entic Haplustolls	Muy Superficiales a excesivamente drenados, Fertilidad media a alta	Muy baja

- 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

² Ibid.

³ Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Tolima. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994.



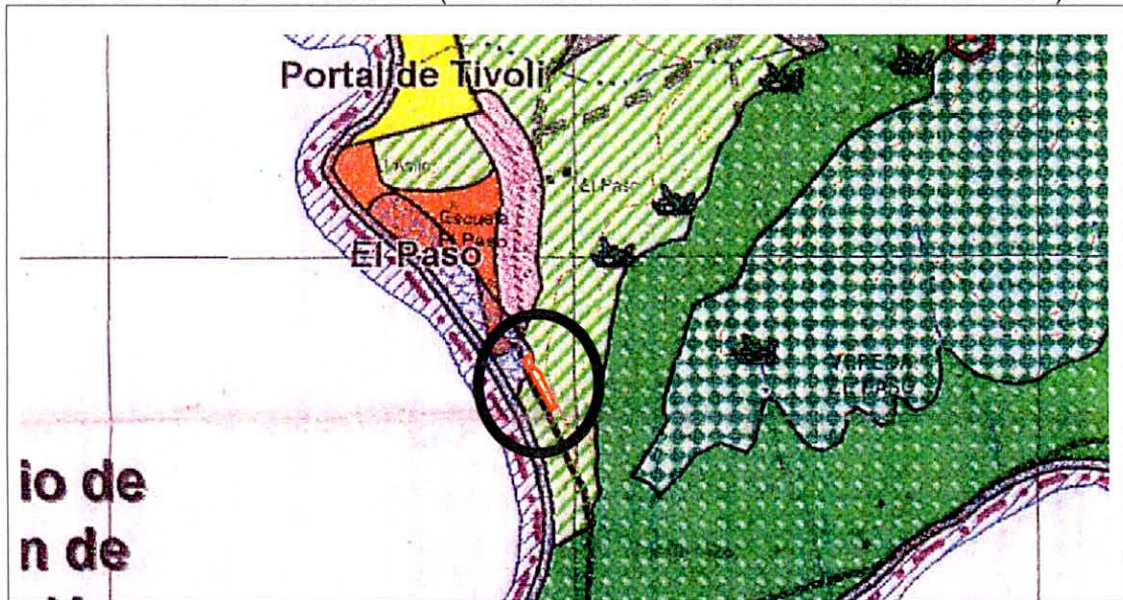
predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

- 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 Ricaurte.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Nor-orienté 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. REGLAMENTACION URBANISTICA

- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ricaurte – Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 036 del 29 de Diciembre del 2000 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RICAURTE” y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por El Departamento Administrativo De Planeación Del Municipio De Ricaurte, el predio se encuentra en ZONA AGRPECUARIA SEMI MECANIZADA O DE USO SEMI-INTENSIVO. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).

7





 Patrimonio Histórico y Cultural	
 Acueducto Rural	
 Captación	
 Planta de Tratamiento	
 Rebombear	
 Tanque Distribución	
 Disposición Residuos Sólidos	
 Lotes Afectados para Plantas de Tratamiento	
 Receptora	
 Protección Ambiental, Isla Del Sol	
 Área de Emergencia Ecológica - El Yulo	
 Bosque Protector y Protección de Fauna	
 Riesgo por Inundación	
 Ronda de Ríos, Lagos, Humedales	
 Corredor de Servicios	
 Áreas de Minería	
 Áreas de Recreación	
 Agropecuaria Semi - Mecanizada	
 Agropecuaria Tradicional	
 Centros Poblados	

Fuente: Zonificación de o de suelo Rural – Municipio de Melgar.

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda El Paso, el cual se encuentra aproximadamente a 2.9 Km del perímetro urbano del Municipio de Ricaurte - Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 20 de Septiembre de 2009



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

ÁREA TOTAL TERRENO:	13200.00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	1649.76 m ²
ÁREA REMANENTE:	0.00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	11550.24 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1649.76 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-1-152.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	15.91 m	MARIANO GUILLERMO MENDOZA CAMACHO (MJ 1-2)
ORIENTE	133.29 m	BLADIMIR VARGAS ARAGON Y OTRO (MJ 2-11)
SUR	9.32 m	TITO MARTIN DAZA URREGO (MJ 11-12)
OCCIDENTE	130.0 m	VIA BOGOTA - GIRARDOT (MJ 12-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-1-152.

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 dos sentidos.

9

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS: El predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos, energía eléctrica y acueducto veredal.

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 1649.76 m². Correspondiente a suelos con unidad climática CS, con pendiente escarpada, su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA AGROPECUARIA SEMI MECANIZADA O DE USO SEMI-INTENSIVO.

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

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción tipificada como anexo propiedad de Mariano Guillermo Mendoza:



CONSTRUCCION	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
M1: Cerca lateral con 9 hilos de alambre de púas encauchetado, soportados en postes plásticos de 1,80m de alto separados cada 2,50m	No aplica	14,34 m	10	Bueno	50

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
NARANJUELO (D=0,10m a 0,20m)	12	Un
NARANJUELO (D=0,20m a 0,40m)	5	Un
Cobertura Natural Secundaria	1649.76	m2

Fuente: Ficha predial TCBG-1-152.

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

10.

7.1. 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.

7.2. 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

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo ZONA AGROPECUARIA SEMI-MECANIZADA O DE USO SEMI-INTENSIVO se encontró las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO RICAURTE AGROPECUARIO SEMIMECANIZADO								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3202387819	Jesus Eduardo	Ricaurte	La Virginia	Lote	\$ 4,195,800,000	6.993	0.00
2	3102136864	Julian Osorio	Ricaurte	La Virginia	Lote	\$ 1,800,000,000	2.500	0.00
3	3208342932	Mauricio	Ricaurte	La Virginia	Finca	\$ 6,000,000,000	8.500	90.00

8.1. DEPURACIÓN DEL MERCADO :

Unidades fisiográficas 1

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

11

ESTUDIO DE MERCADO RICAURTE AGROPECUARIO SEMIMECANIZADO													
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES			
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL	
1	3202387819	Jesus Eduardo	Ricaurte	La Virginia	Lote	\$ 4,195,800,000.00	\$ 3,986,010,000	6.99	\$ 570,000,000	0.00	\$ -	\$ -	
2	3102136864	Julian Osorio	Ricaurte	La Virginia	Lote	\$ 1,800,000,000.00	\$ 1,584,000,000	2.50	\$ 633,600,000	0.00	\$ -	\$ -	
3	3208342932	Mauricio	Ricaurte	La Virginia	Finca	\$ 6,000,000,000.00	\$ 5,400,000,000	8.50	\$ 628,411,765	90.00	\$ 650,000	\$ 58,500,000	
MEDIA ARITMETICA						\$ 610,670,588.24							
DESVIACION ESTÁNDAR						35,317,163.06	LIMITE SUPERIOR	\$ 645,987,751.30					
COEFICIENTE DE VARIACION						5.78%	LIMITE INFERIOR	\$ 575,353,425.17					
VALOR ADOPTADO / Ha						\$610,671,000							

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)

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	La Virginia	Lote	\$ 570,000,000
2	La Virginia	Lote	\$ 633,600,000
3	La Virginia	Finca	\$ 628,411,765
PROMEDIO			\$ 610,670,588
DESVIACION ESTÁNDAR			35,317,163
COEF DE VARIACION			5.78%
LIMITE SUPERIOR			\$ 645,987,751
LIMITE INFERIOR			\$ 575,353,425

De acuerdo al estudio de mercado realizado en el sector donde se localiza el predio objeto de avalúo y para predios con pendientes inferiores 0 al 12%, considerando que la franja objeto de avalúo comercial al tener una topografía escarpada, se deben incurrir en costos de adecuación al terreno, los cuales deben ser descontados al valor adoptado por Hectárea de terreno, siendo el valor promedio dadas las características normativas del predio objeto de avalúo.

12

ADECUACION AL TERRENO DE PENDIENTE ESCARPADA				
DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Hora Cuadrilla AA	Hc	0.1	\$ 18,290	\$ 1,829
Excavacion Mecanica	m3	0.5	\$ 34,874	\$ 17,437
Rellenos de Excavacion	m3	0.4	\$ 11,523	\$ 4,609
VALOR ADOPTADO M2				\$ 23,875

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
TERRENO	Hectarea (Ha)	\$ 610.671.000
COSTOS ADECUACIÓN AL TERRENO	Hectarea (Ha)	\$ 238.750.000
VALOR ADOPTADO U.F.1 (Ha)		\$ 371.921.000

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor del límite inferior encontrado en la zona, teniendo en cuenta la topografía escarpada de la franja objeto de avalúo.

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Hectárea Ha	\$ 371.921.000



10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Lote sobre la vía Panamericana, vereda La Virginia, Tramo Ricaurte-Girardot, topografía plana a ligeramente inclinada, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos.

Oferta 2: Lote sobre la vía Panamericana, vereda La Virginia, Tramo Ricaurte-Girardot, topografía plana a ligeramente inclinada, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos.

Oferta 3: Finca sobre la vía Panamericana, vereda La Virginia, Tramo Ricaurte-topografía plana a ligeramente inclinada, cuenta con una casa campestre con dos habitaciones y un baño, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos.

10.3. SERVIDUMBRES

El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

10.4. ZONAS DE PROTECCION

El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.

13

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

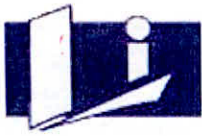
12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	10	50	20.00%	2	14.22%	\$21,392.54	\$3,042.60	\$18,349.94	\$18,000



13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. 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
NARANJUELO (D=0,10m a 0,20m)	12	Un	3.324
NARANJUELO (D=0,20m a 0,40m)	5	Un	26.590
Cobertura Natural Secundaria	1649.76	m2	492

Fuente: Ficha predial TCBG-1-152.



14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre la vía nacional que conduce de la ciudad de Bogotá al municipio de Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta un topografía definida como > 50 % escarpado.
- El predio objeto de avaluo no presenta servidumbres en la zona requerida.
- El predio objeto de avaluo no presenta zonas de protección en el área requerida.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, 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 evaluada 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



15. RESULTADO DE AVALÚO
15.1 RESULTADO DE AVALÚO PROPIETARIO.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	Ha	0.164976	\$ 371,921,000	\$ 61,358,039
TOTAL TERRENO				\$ 61,358,039
CULTIVOS Y ESPECIES				
NARANJUELO (D=0,10m a 0,20m)	un	12	\$ 3,324	\$ 39,888
NARANJUELO (D=0,20m a 0,40m)	un	5	\$ 26,590	\$ 132,950
Cobertura Natural Secundaria	m2	1649.76	\$ 492	\$ 811,682
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 984,520
TOTAL MEJORAS				\$ 984,520
TOTAL AVALUO				\$ 62,342,559

TOTAL AVALÚO: SESENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 62.342.559,00).

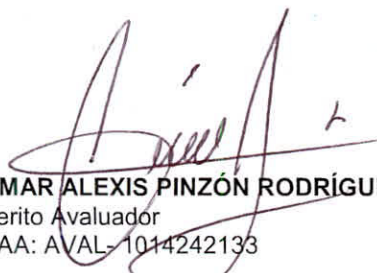
15.2 RESULTADO DE AVALÚO MEJORATARIO MARIANO GUILLERMO MENDOZA CAMACHO C.C 17.173.336

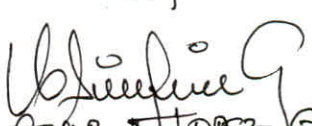
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	14.34	\$ 18,000	\$ 258,120
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 258,120

16

TOTAL AVALUO: DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 258.120,00).

Bogotá, D.C., 20 de Septiembre de 2019.
Cordialmente,


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-1014242133

Vo Bo

CESAR A. LÓPEZ B.
 MP 25222-21137 CND-
 RAA-AVAL 2971 JTB
 CNS SEG-INCOPLAN
 21-01-2020



16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



VISTA GENERAL



CERCA



ENTORNO



VISTA GENERAL



CULTIVOS Y/O ESPECIES





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-1-152

16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



Ricaurte, Julio 05 de 2019

S.P. 1300.03.02.0951 / 2018

Señor:
JEAN LUZ AUDUREAU
DIRECTOR GENERAL
Consortio Vial - Ruta 40
Ciudad

Ref.: Norma urbanística del predio 00-00-0014-0076-000

Cordial Saludo,

La presente es con el fin de certificar el uso del suelo según lo aprobado en el Acuerdo No. 036 de 2000, 017 de octubre 5 de 2005, 020 de noviembre 5 de 2005 y 007 de julio 13 de 2006, con referencia al uso del suelo para el predio en referencia ubicado en la vereda La Virginia, en general ubicada en la zona rural del Municipio de Ricaurte el cual expone lo siguiente:

18

ARTICULO 32. Zona Agropecuaria semi-mecanizada o de uso semi-intensivo. Son aquellas áreas con mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve plano o moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superior a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que puede permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo. Identificados en el plano 11 del E.O.T.

PARAGRAFO: los usos para estas zonas son:

Uso principal. Agropecuario tradicional a semi-mecanizada y forestal. Se debe dedicar como mínimo 15% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de las mallas ambientales.

Usos compatibles. Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales rurales, granjas avícolas o cuniculas y vivienda del propietario y los trabajadores

Uso condicionado. Cultivo de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a tres hectáreas.

Se debe tener en cuenta el Decreto 097 de 2006 "por el cual se reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y se expiden otras disposiciones".

Uso prohibido. Usos urbanos y suburbano, industrias y loteo con fines de construcción de vivienda



REGISTRACIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ

Dirección: Carrera 15 No. 6-22 Palacio Municipal
Teléfonos: 813 8580 - 831 7743 Código Postal: 252410
@Ricaurte Ricaurte Nuestro Compromiso

MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS "CORFELONJAS"

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



NOTA 1: Todos los proyectos a desarrollarse sobre este predio deben ser aprobados previamente por la Secretaría de Planeación.

NOTA 2: Todos los proyectos a desarrollarse en el área rural del municipio de Ricaurte deben contar con el permiso de vertimientos aprobado por la CAR (única autoridad ambiental competente).

NOTA 3: Este predio tiene afectación sobre la vía Panamericana (Calle 10) con aislamiento de treinta (30) metros desde el eje de la vía, en concordancia de la Ley 1228 de 2008.

Hasta sus comentarios.

ING. SORANY MARMELL ORTEGA DELGADILLO
Directora de Urbanismo y Desarrollo Territorial

19

Karen Alvarez
EJECUTIVA DE AREA - DISEÑO
DISEÑO PLANO EMBLEMÁTICO



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE COCUYA
MUNICIPIO DE RICOURTE

Dirección: Carrera 15 No. 6-22 Predio Municipal
Teléfono: 812 8560 - 831 7743 Código Postal: 252410
@AveRicaurte Ricaurte Nuestro Compromiso



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-1-152

00-00-0014-0096-000



20

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

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



16.2.1. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES.

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR
NARANJUELO (D=0,10m a 0,20m)	12	Un	3.324	39.888
NARANJUELO (D=0,20m a 0,40m)	5	Un	26.590	132.950
Cobertura Natural Secundaria	1649.76	m2	492	811.681.92

16.2.2. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	valor adoptad	Unidad del ítem
M1	M1: Cerca lateral con 9 hilos de alambre de púas encauchetado, soportados en postes plásticos de 1,80m de alto separados cada 2,50m	Alambre de púas (400M) CAL 16. 5	m	\$ 267.00	129.06	\$ 34,459.02	\$ 306,769.02	\$ 21,392.54	ML
		Postes plasticos para cerca 8 x 6 x 200 cm	un	\$ 14,500.00	6.00	\$ 87,000.00			
		Grapas	Un	\$ 6,900.00	3.00	\$ 20,700.00			
		Mano de obra	Hc	\$ 18,290.00	9.00	\$ 164,610.00			
FUENTE GRAPAS obtenido de: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90471/Grapa-Cerca-1-X-12-1000g/90471									
FUENTE POSTES https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-453220155-postes-plasticos-para-cerca-8x6x200cm-JM?matt_tool=92060675&matt_word&gclid=EA1aIQobChMizZSru8P75AIVAniGCh0zDQYOEAYASABEGJzPvD_BwE&quantity=1									



16.3. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONOMICAS.

I. CONSIDERACIONES

- De conformidad con el protocolo para avalúos ANI de fecha 01/08/2019, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES.

DAÑO EMERGENTE		
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. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 0	

Bogotá, D.C., 20 de septiembre de 2019

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
Matriícula RNAP F-01-96
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALUOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALUOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-1-152**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 20 de septiembre de 2019, 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 BOGOTA D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALUOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ.
JUAN PABLO CASTRO LOZANO.
JOSE FELIX ZAMORA MORENO.
OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ.

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo
1	TCBG-1-152

23.

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Trujillo, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de Ricaurte 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 inmuebles.

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 obtuvieron los resultados para valor de área de terreno, valor de construcción y valor de avalúo para seguro en los casos que aplica, contenidos 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 09:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-1-152

COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
Matrícula RNAP F-01-96

RAA AVAL-17035154



JUAN PABLO CASTRO LOZANO

Miembro Comité
RAA AVAL-1020794859



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director del proyecto
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito avaluador
RAA AVAL-1014242133

24

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

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