

27 OCT 2023



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000056501

Bogotá D.C., 27 OCT. 2023

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MIGUEL ANTONIO MORENO
(CC 11.372.323)**

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

Predio denominado LOTE (Según Escritura Pública)

Vereda SUBIA

Municipio SILVANIA

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 202350000037441 del 03 de octubre de 2023 **Predio TCBG-6-696.**

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 03 de octubre de 2023 expidió la Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 202350000037441 por medio de la cual se dispone la adquisición de una (1) franja de terreno sobre un Predio denominado SIN DIRECCIÓN EL JAZMIN (Según Folio de Matricula Inmobiliaria) Predio denominado LOTE (Según Escritura Pública) Vereda SUBIA, Municipio SILVANIA Departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas inicial: K013+514,05 - Abscisas Final: K013+606,68; localizado al margen Izquierdo, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-2389** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula

Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000056501

Catastral No. **257430001000000010107000000000**, cuyo titular del derecho real de dominio es el señor **MIGUEL ANTONIO MORENO** quien en vida se identificó con C.C N° **(11.372.323)**, en calidad de titular inscrito.

Que el día tres (03) de octubre de 2023, se envió al predio la citación con radicado No. 202350000037451, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la ventanilla externa, la cual certificó que el documento fue entregado en su lugar de destino el día 09 de Octubre de 2023, así mismo la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del once (11) de octubre de 2023 hasta su fecha de desfijación el día dieciocho (18) de octubre de 2023, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** del señor **MIGUEL ANTONIO MORENO** quien en vida se identificó con C.C N° **(11.372.323)**; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

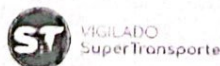
Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



472

Nombre/Razón Social: HEREDEROS DE MIGUEL ANTONIO MORENO
Dirección: PR 91 + 350 COST IZQUIERDO
Ciudad: SUBIA, SILVANIA - CUNDINAMARCA
Departamento: CUNDINAMARCA
Código postal: 1008050
Envío RA449754603CO

Nombre/Razón Social: HEREDEROS DE MIGUEL ANTONIO MORENO
Dirección: PR 91 + 350 COST IZQUIERDO
Ciudad: SUBIA, SILVANIA - CUNDINAMARCA
Departamento: CUNDINAMARCA
Código postal: 1008050
Fecha admisión: 27/10/2023 11:42:22

Mitac Concesión de Correos/

CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Centro Operativo: PO FUSAGASUGA

Orden de servicio: 08/11/2023

Fecha Admisión: 27/10/2023 11:42:22

Fecha Aprox Entrega: 08/11/2023



RA449754603CO

1008
050

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

Nombre/Razón Social: HEREDEROS DE MIGUEL ANTONIO MORENO
Dirección: PR 91 + 350 COST IZQUIERDO
Tel: Código Postal: Código Operativo: 1008050
Ciudad: SUBIA, SILVANIA - Depto: CUNDINAMARCA CUNDINAMARCA

Peso Físico(grams):300
Peso Volumétrico(grams):0
Peso Facturado(grams):300
Valor Declarado:\$0
Valor Flete:\$14.850
Costo de manejo:\$0
Valor Total:\$14.850 COP

Dice Contenedor:

Observaciones del cliente:

Causal Devoluciones:

RE Rehusado C1 C2 Cerrado
NE No existe NI N2 No contactado
NS No reside FA Fallecido
NR No reclamado AC Apartado Clausurado
DE Desconocido FM Fuerza Mayor
Dirección errada

Firma nombre y/o sello de quien recibe:

C.C. Tel: Hora:

Fecha de entrega: del mes/año

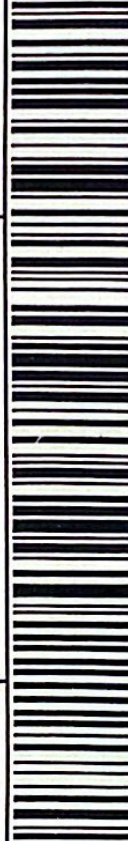
Distribuidor:

C.C.

Gestión de entrega: del mes/año

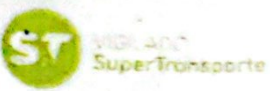
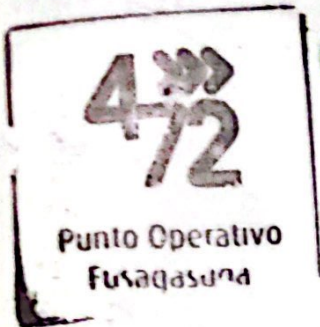
200

PO. FUSAGASUGA
CENTRO A
1008
000



10080001008050RA449754603CO

Principales: Bogotá D.C. Colombia Diagonal 26 G # 55 A 55 Bogotá / www.472.com.co Línea Nacional 01 6200 0700 / Tel. contacto (57) 4720000 Min. Farsoperta, Lc. de cargo 010200 del 201 de mayo de 2010/Mín. C. Pies Mercedes Espinoza 01957 de 9 septiembre del 2011
El lugar no debe presentarse con anterioridad que el momento del contrato que se encuentra publicado en la página web 472. Verificar sus datos personales para probar la entrega del envío. Para obtener algún reclamo: servicioalcliente@472.com.co Para consultar la Política de Privacidad: www.472.com.co



F 3 OCT 2023



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000037451

Bogotá D.C., **03 OCT 2023**

Señores:
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MIGUEL ANTONIO MORENO (CC 11.372.323)
Predio denominado SIN DIRECCION EL JAZMIN (según Folio de Matricula Inmobiliaria) LOTE (Según Título)
Vereda SUBIA
Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 202350000037441. **Predio TCBG-6-696**

Respetados señores:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos presentarse personalmente, o por medio de apoderado, en las Oficinas ubicadas en la carrera 27 N° 21-36 Consorcio Vial Ruta 40, en la ciudad de Fusagasugá, de lunes a viernes en horario de 7:30 am a 5:30 pm, con el fin de notificarle personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No. 202350000037441, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio SIN DIRECCION EL JAZMIN (según Folio de Matricula Inmobiliaria) LOTE (Según Título), Vereda SUBIA, Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0001-0107-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-2389** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-696**.

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAS Oficina 390 Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906





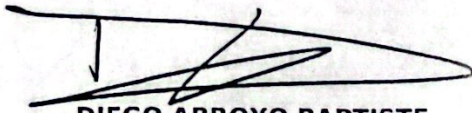
Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000037451

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

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

Por último, nos permitimos indicarle que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar al número telefónico 3104756597 o al correo electrónico cvillate@consorcioruta40.com donde se le explicará el procedimiento a seguir.

Cordialmente,



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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] MONICA MILLAN ROMERO | [GERENCIA LEGAL] ERNESTO MURILLO | [GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3906013

www.via40-express.com

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. NIT 900.062.917-9



RA445790239CO

472

CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Centro Operativo : PO.FUSAGASUGA

Fecha Admisión: 03/10/2023 11:43:02

Fecha Aprox Entrega: 12/10/2023

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

Nombre/Razón Social: HEREDEROS DE MIGUEL ANTONIO MORENO
Dirección: PR 91 + 350 COSTADO IZQUIERDO BTA GDOT
Ciudad: GRANADA_CUNDINAMARCA Depto.: CUNDINAMARCA
Código Postal: Código Operativo: 1008020
Tel: C.C. C.C. Hora:
Fecha de entrega: 03/10/2023
Distribuidor:
C.C. Gestión de entrega: 1er 2do

1008
020

Remitente

Destinatario

Valores

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

Dice Contener:

Observaciones del cliente:

Causal Devoluciones:

RE Rehusado
NE No existe
NS No reside
NR No reclamado
DE Desconocido
D Dirección errada

C1 C2
N1 N2
FA
AC
FM

Cerrado
No contactado
Fallecido
Apartado Clausurado
Fuerza Mayor

Firma nombre y/o sello de quien recibe:

C.C.

Tel:

Hora:

Fecha de entrega:

Distribuidor:

C.C.

Gestión de entrega:

1er 2do

PO.FUSAGASUGA
CENTRO A
1008
000



10080001008020RA445790239CO

Principal Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 B # 55 A 55 Bogotá / www.472.com.co Línea Nacional 018000 8210 / Tel. contacto: (57) 4722000. Min. Transporte Lic. de carga 000200 del 20 de mayo de 2007/Min. TIC. Res. Mensajería Expressa 00987 de 9 septiembre del 2011. El usuario deja expresa constancia que fue conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web 472, tratara sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo: servicioalcliente@472.com.co Para consultar la Política de Tratamiento: www.472.c



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000037441

Bogotá D.C., **03 OCT. 2023**

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE
MIGUEL ANTONIO MORENO (CC 11.372.323)**

Predio denominado SIN DIRECCION EL JAZMIN (según Folio de Matricula Inmobiliaria)
LOTE (Según Título)
Vereda SUBIA
Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA:

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

ASUNTO:

Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes Abscisa inicial: K013+514,05; Abscisa Final: K013+606,68; localizado en el margen izquierdo del proyecto ~~AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTA - GIRARDOT~~, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado Predio denominado SIN DIRECCION EL JAZMIN (según Folio de Matricula Inmobiliaria) LOTE (Según Título), Vereda SUBIA, Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0001-0107-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-2389** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-696**.

Respetados señores:

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


www.via400express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000037441

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.

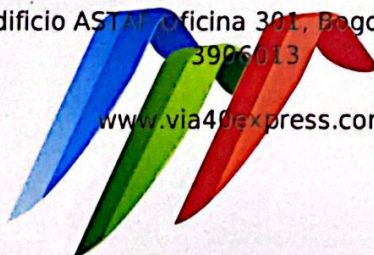
En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-6-696, de la cual se anexa copia; área de terreno de un SIN DIRECCION EL JAZMIN (según Folio de Matricula Inmobiliaria) LOTE (Según Título), Vereda SUBIA, Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0001-0107-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-2389** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CIENTO SETENTA Y SIETE COMA NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (177,92 m²)**, junto con sus mejoras, cultivos y especies.

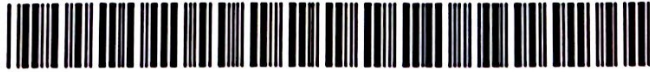
Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **05 de mayo de 2023**, por la suma de: **VEINTE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.397.293)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

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

3926013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000037441

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
U.F.1	Ha	0.017792	\$ 909.722.000	\$ 16.185.774
TOTAL TERRENO				\$ 16.185.774
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	25.77	\$ 110.500	\$ 2.847.585
M2	m2	75.23	\$ 17.800	\$ 1.339.094
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 4.186.679
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
PASTOS NATURALES	m2	97.41	\$ 255	\$ 24.840
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 24.840
TOTAL AVALUO				\$ 20.397.293

TOTAL AVALÚO: VEINTE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MÍL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.397.293,00).

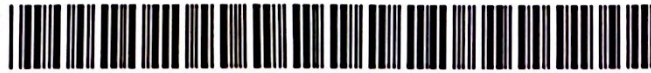
Bogotá, D.C. 05 de mayo de 2023.

Vn 6/05/2023

Adicionalmente, se reconoce la suma de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL PESOS (\$5.410.000,00), que corresponde al valor de DAÑO EMERGENTE: 1.3. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes (valla publicitaria), en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:

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





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000037441

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

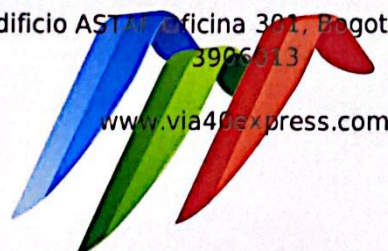
1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 5.410.000	Traslado de valla publicitaria
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE	\$ 5.410.000	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
LUCRO CESANTE	\$ 0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 5.410.000	
TOTAL: CINCO MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: E presente Informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 05 de mayo de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

Bogotá, D.C., 05 de mayo de 2023.

Nos permitimos informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorio previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3212731031 o a los correos electrónicos

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



www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 20235000037441

correspondencia@consorcioruta40.com; cvillate@consorcioruta40.com; 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 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

3906913

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 20235000037441

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existente las siguientes limitaciones, medidas cautelares y/o gravámenes, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-2389 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Gravamen, consistente en Hipoteca, constituida mediante la Escritura Pública No.6026 del 07 de octubre de 1997 otorgada en la Notaria 2 de Soacha, debidamente registrado en la anotación No. 007

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-6-696, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **05 DE MAYO DE 2023**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE
Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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



Proyecto: CR40.

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

3926013

www.via40express.com




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

PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	UNIDAD FUNCIONAL	6
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	SECTOR O TRAMO	PUENTE RIO BLANCO - GRANADA
PREDIO No.	TCBG-6-696	MARGEN LONGITUD EFECTIVA	Izquierda 92.63
ABSC. INICIAL	K013+514.05		
ABSC. FINAL	K013+606.68		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	MIGUEL ANTONIO MORENO	NIT	11372323	MATRICULA INMOBILIARIA	157-2389
		DIRECCION / EMAIL.	3197369738	CEDULA CATASTRAL	25743000100000001010700000000
		DIRECCION DEL PREDIO	EL JAZMIN		

VEREDA/BARRIO:	SUBIA	CLASIFICACION DEL SUELO	SUBURBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	SILVANIA			NORTE	10,45	VIA BOGOTÁ - GIRARDOT. (Mj 1-2)
DPTO:	CUNDINAMARCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	COMERCIAL	SUR	4,26	ACCESO VEREDAL. (Mj 8-9)
Predio requerido para:	TERCER CARRIL	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	ORIENTE	93,46	VIA BOGOTÁ - GIRARDOT. (Mj 2-8)
				OCCIDENTE	85,66	MIGUEL ANTONIO MORENO (Mj 9-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID		
Pastos Naturales	97.41		m ²	1	M1: Enramada conformada por cubierta en tejas de zinc de ancho; 3,68m, longitud 7m y altura 3m aproximadamente, soportada por estructura metálica apoyada sobre pórtico en perfiles metálicos tubulares de 3" (2 perfiles tubulares) y 5 perfiles metálicos rectangulares cada 1,40m aproximadamente. Piso en tierra.	25.77	m ²		
				2	M2: Zona dura en afirmado de material granular de ancho promedio 1,50, longitud aproximada de 77,12m, espesor de 0,08m aproximadamente.	75.23	m ²		

FECHA DE ELABORACIÓN:	31/01/2023	AREA TOTAL TERRENO	1500.00 m ²	OBSERVACIONES: 1. Área del predio se toma de acuerdo a Escritura pública No. 851 del 05 de junio de 1974, de la Notaría de Fusagasugá. 2. El predio, presenta una topografía plana de 0 a 7%, con acceso desde la vía Bogotá Girardot y carretable de la vereda Subia del Municipio de Silvania. 3. La cobertura del área requerida corresponde a un área de 97,41 m² pastos naturales, 75,23 m² de Zona dura en afirmado de material granular (M2) y 5,28 m² de área correspondiente a la ocupación de la cubierta (M1), tal y como se muestran en la descripción de construcciones anexas, especies y cultivos de la presente ficha predial. 4. De acuerdo a la visita realizada en campo; se evidencia que en el predio se desarrolla una actividad comercial relacionada con venta de alimentos conforme a lo permitido en la normatividad vigente (PBOT - adoptado mediante acuerdo No. 22 de Octubre 31 de 2000 del municipio de Silvania). 5. El predio objeto de esta Ficha Predial según la Cartografía oficial anexa al PBOT (adoptado mediante acuerdo No. 22 de Octubre 31 de 2000.) "SUBZONA DE DESARROLLO INCOMPLETO D.U.4" hace parte de la Zona Suburbana "que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden preferencialmente dentro del kilómetro, adyacentes al perímetro urbano de las cabeceras municipales y desarrollos urbanos de enclave rural" del municipio de Silvania. 6. El número de contacto referido en la presente ficha predial, es de propiedad del señor Miguel Moreno, hijo del propietario (fallecido). 7. La dirección del predio es tomado de acuerdo a la información reportada en el certificado catastral expedido por la Agencia Catastral de Cundinamarca con vigencia 2022. 8. Al momento de la visita física al predio no se evidenciaron acometidas ni contadores de servicios públicos afectados por el requerimiento para las obras del proyecto vial Ampliación Tercer Carril Bogotá Girardot. 9. Respecto a la georreferenciación, localización e identificación del predio objeto de estudio; predio TCBG-6-696, es necesario aclarar que este proceso se realizó en visita a campo, de acuerdo con la verificación técnica y jurídica de linderos, que a merced, se evidencia que el área es fiel a la reportada a lo largo de la tradición estudiada, en correspondencia con lo consignado en los títulos y las verificadas físicamente en el lugar, los linderos físicos de los colindantes, así como los de la vía Bogotá Girardot. 10. El último titular inscrito (propietario del predio); se encuentra fallecido. Ver Registro civil de Defunción adjunto en estudio de Títulos. 11. Sobre el área requerida del predio se encuentra instalada un valla publicitaria que incluye estructura portante en carpintería metálica; 4 columnas tipo cherchas cada 1,50m aproximadamente de altura aproximada 3,50m y armazón compuesto por perfiles metálicos horizontales y verticales, de longitud aproximada 5m y altura de 2m. de propiedad de la Policía Nacional- Aplica traslado. 12. La afectación parcial de la construcción anexa identificada en el plano como M1, se realiza sobre un primer módulo constructivo. Sin embargo; para efectos de la presente ficha predial se incluye en su totalidad. (Un módulo constructivo), aclarando que una vez adquirida el área objeto de esta ficha predial, podrá seguir en funcionamiento en estructura y funcionalidad, por esta razón se representa en color gris, el resto de la construcción que puede seguir en normal funcionamiento. (Ver plano predial)
Elaboró:	 Mario Andrés Bastidas Guacas A137232017-1085268451 CPNAA	AREA REQUERIDA	177.92 m ²	
Revisó y Aprobó:	Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES M.P. 25222-327763 CND	AREA REMANENTE	0.00 m ²	
		AREA SOBROANTE	1322.08 m ²	
		AREA TOTAL REQUERIDA	177.92 m ²	

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

UNIDAD FUNCIONAL:	6
PREDIO No. :	TCBG-6-696
NOMBRE PROPIETARIO:	MIGUEL ANTONIO MORENO
DIRECCION PREDIO:	EL JAZMIN

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
NA			

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
1	M1:Enramada conformada por cubierta en tejas de zinc de ancho; 3,68m, longitud 7m y altura 3m aproximadamente, soportada por estructura metálica apoyada sobre pórtico en perfiles metálicos tubulares de 3" (2 perfiles tubulares) y 5 perfiles metálicos rectangulares cada 1,40m aproximadamente. Piso en tierra.	25.77	m2
2	M2: Zona dura en afirmado de material granular de ancho promedio 1,50, longitud aproximada de 77,12m, espesor de 0,08m aproximadamente.	75.23	m2

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	Pastos Naturales	97.41	m2

Mario Andrés Bastidas Guacas
A137232017-1085268451 CPNAA

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO



PROYECTO


AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-6-696

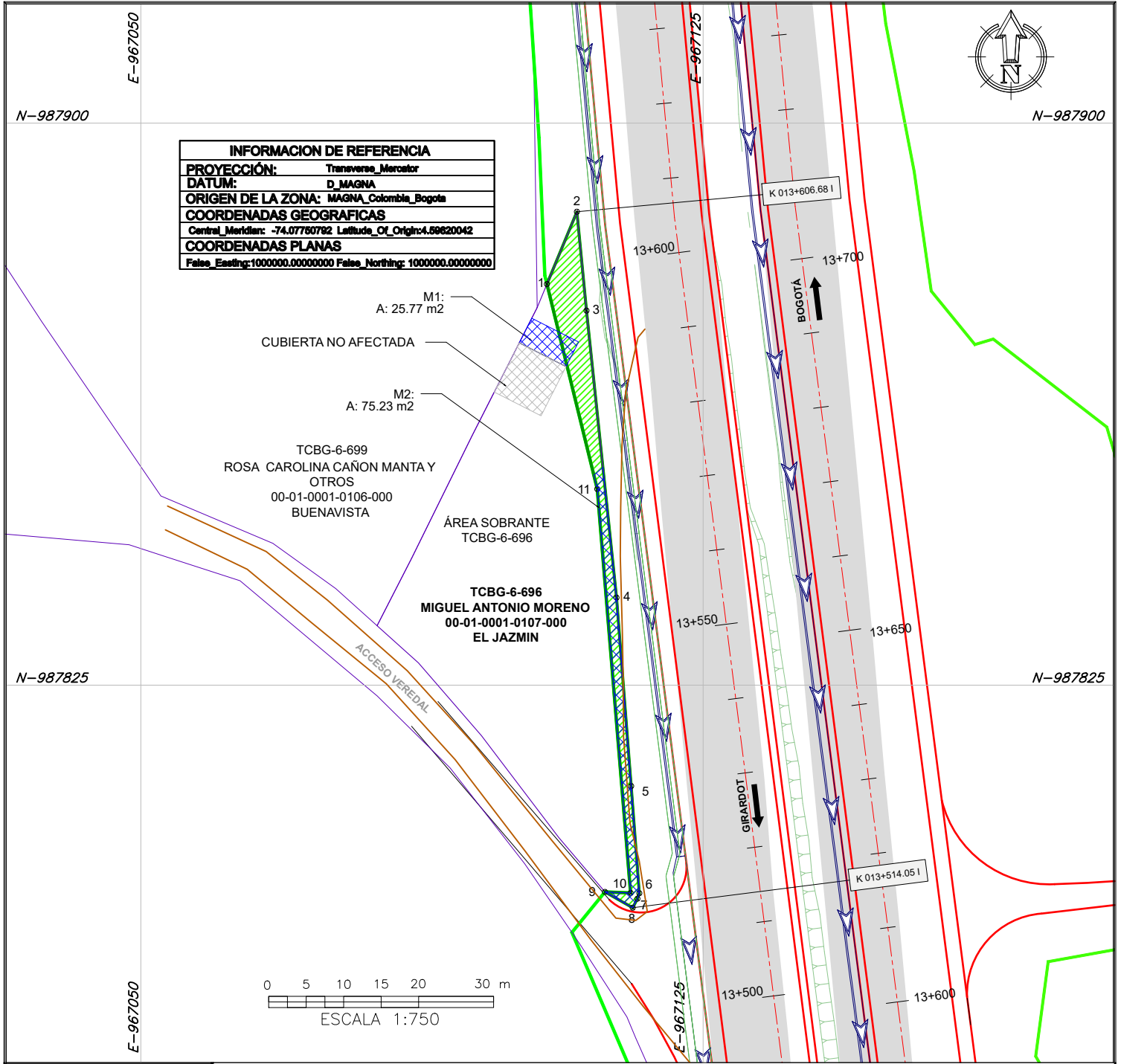
ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE ÁREAS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
1.132.00 m ²	1.500.00 m ²	<p>Área del predio se toma de acuerdo a Escritura Pública No. 851 del 05 de junio de 1974, de la Notaría de Fusagasugá.</p> <p>De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 1132 m².</p> <p>En el acápite de cabida y linderos del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-2389; reporta un área superficial de 1500 m²</p> <p>La diferencia de áreas entre Escritura Pública No. 851 del 05 de junio de 1974, de la Notaría de Fusagasugá. Y el área reportada en el certificado catastral, es de 368 m².</p>
ELABORÓ		
 Mario Andrés Bastidas Guacas A137232017-1085268451 CPNAA		<p>La diferencia de áreas entre el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria es de 368 m².</p> <p>Con lo antes descrito, es de indicar que no existe variación de área entre la realidad física verificada técnicamente y la descripción del acápite de cabida y linderos del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-2389 y la relacionada en los títulos de propiedad registrados en el mencionado folio; por lo tanto; teniendo en cuenta la diferencia existente entre las áreas de terreno señaladas en los títulos traslaticios del predio, el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria; se recomienda al propietario, de ser necesario, solicitar a la Entidad Pública correspondiente, efectuar la respectiva actualización de cabida y linderos, de conformidad con la Resolución conjunta IGAC No. 1101 SNR No. 11344 de 2020, del 31 12-2020. "Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias"</p>
FECHA DE ELABORACIÓN:		31/01/2023

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	987878.52	967104.17	10.45
2	987888.17	967108.17	
3	987874.98	967109.44	13.25
4	987836.68	967113.45	38.51
5	987811.54	967115.40	25.22
6	987797.24	967116.49	14.34
7	987796.51	967116.24	0.78
8	987795.30	967115.61	1.36
9	987797.41	967111.91	4.26
10	987797.27	967115.33	3.42
11	987851.17	967110.88	54.08
1	987878.52	967104.17	28.16
ÁREA REQUERIDA (m2):			177.92

PLANO PREDIAL					
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN ING. CIVIL Y CONSTRUCCIÓN NIP 2020-10181 CND	CONVENIONES		
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T. ING. CIVIL Y CONSTRUCCIÓN NIP 2020-07768 CND		BORDE VIA PROYECTADA		ÁREA REQUERIDA	
ELABORÓ: MARIO ANDRÉS BASTIDAS GUACAS INGENIERO ASISTENTE-CONSTRUCIÓN		EJE VIA PROYECTADA		ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
DIBUJÓ: MARIO ANDRÉS BASTIDAS GUACAS INGENIERO ASISTENTE-CONSTRUCIÓN		LINEA DE COMPRA		ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
PROPIETARIO: MIGUEL ANTONIO MORENO		CHAFLAN DE LLENO		ÁREA REMANENTE	
CONSORCIO: CONSORCIO SEG-INCORPLAN		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	
CONVENIONES ESPECÍFICAS		FECHA ELAB.: 31/01/2023		UNIDAD FUNCIONAL: 6	NUMERO PREDIAL NACIONAL: 257430001000000010107000000000
ZONA DE PROTECCIÓN		ÁREA REQUERIDA: 177.92 M2		PLANO: 2 de 2	FICHA PREDIAL: TCBG-6-696
SERVIDUMBRE		ÁREA TOTAL: 1500 M2	ÁREA CONST: 0.00 M2		
		ÁREA SOBR: 1322.08 M2	ÁREA REMAN: 0.00 M2		



INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transversa_Mercator
DATUM:	D_MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian:	-74.07760792
Latitude_Or_Origin:	4.59620042
COORDENADAS PLANAS	
False_Easting:	1000000.00000000
False_Northing:	1000000.00000000

M1:
A: 25.77 m²

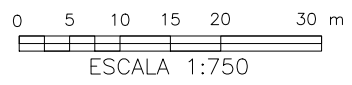
CUBIERTA NO AFECTADA

M2:
A: 75.23 m²

TCBG-6-699
ROSA CAROLINA CAÑON MANTA Y OTROS
00-01-0001-0106-000
BUENAVISTA

ÁREA SOBRANTE
TCBG-6-696

TCBG-6-696
MIGUEL ANTONIO MORENO
00-01-0001-0107-000
EL JAZMIN



PLANO PREDIAL							
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE							
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022		
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN ING. CIVIL Y MECÁNICA MLP 2024-12345 CND	APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T. ING. CIVIL Y MECÁNICA MLP 2024-67890 CND		CONVENCIONES BORDE VIA PROYECTADA: [Red line] EJE VIA PROYECTADA: [Red line] LINEA DE COMPRA: [Green line] CHAFLAN DE LLENO: [Green line] CHAFLAN DE CORTE: [Yellow line] EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA: [Magenta line] BORDE CICLO RUTA PROYECTADA: [Magenta line] CAMINO O SENDERO: [Orange line] VIA EXISTENTE: [Grey line]		
				CONVENCIONES AREA REQUERIDA: [Green hatched] AREA CONSTRUIDA REQUERIDA: [Red hatched] AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: [Blue hatched] AREA REMANENTE: [Yellow hatched] LINDERO: [Blue line] POSTE: [Blue circle] CERCAS: [Blue line with X] FUENTES HIDRICAS: [Blue line with circle] LINEA ALTA TENSION: [Blue line with circles]			
ELABORO: MARIO ANDRÉS BASTIDAS GUACAS DIBUJO: MARIO ANDRÉS BASTIDAS GUACAS		PROPIETARIO: MIGUEL ANTONIO MORENO		CONVENCIONES ESPECÍFICAS ZONA DE PROTECCIÓN: [Blue hatched] SERVIDUMBRE: [Orange hatched]			
CUADRO DE AREAS (M²)				FECHA ELAB.: 31/01/2023		UNIDAD FUNCIONAL: 6	
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:	ESCALA:	NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 2574300010000001010700000000	
177.92 M ²	1500 M ²	0.00 M ²	1322.08 M ²	0.00 M ²	1:750	FICHA PREDIAL: TCBG-6-696	
				PLANO: 1 de 2			



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-696

CLASE DE INMUEBLE:	SUBURBANO- LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	EL JAZMIN
BARRIO:	SUBIA
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.

V.A. 6/Julio/2023

BOGOTÁ D.C., MAYO 05 DE 2023

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL	4
1.1. SOLICITANTE:	4
1.2. TIPO DE INMUEBLE	4
1.3. TIPO DE AVALÚO:	4
1.4. DEPARTAMENTO:	4
1.5. MUNICIPIO:	4
1.6. VEREDA O CORREGIMIENTO:	4
1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:.....	4
1.8. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:	4
1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:	4
1.10. USO POR NORMA:	4
1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:.....	4
1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO:	4
1.13. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:	4
2. DOCUMENTOS CONSULTADOS	4
3. INFORMACIÓN JURÍDICA	5
3.1. PROPIETARIOS:	5
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:.....	5
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:	5
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:	5
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	5
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:.....	5
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:	6
4.3. TOPOGRAFÍA:	6
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.....	6
4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS	6
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS	6
4.7. SERVICIOS COMUNALES.....	6
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	6
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	7
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	8
6.1. UBICACIÓN:	8
6.2. ÁREA DEL TERRENO:	8
6.3. LINDEROS:.....	9
6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	9
6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:	9
6.6. UNIDADES FISIOGRAFICAS:	9
6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:.....	9
6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:.....	9



PREDIO TCBG-6-696

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



PREDIO TCBG-6-696

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:** Subia.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** El Jazmin.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K013+514,05 l y abscisa final K013+606,68 l.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Comercial.
- 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 suburbano y el uso por norma es SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.4).

4

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-743-00-01-00-00-0001-0107-0-00-00-0000
Área de terreno	0,0 Ha 1.132,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	558,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$134.156.000

Fuente: Consulta catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 10 de abril de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 05 de mayo de 2023.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha predial del predio TCBG-6-696.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-6-696.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matricula Inmobiliaria 157-2389.



PREDIO TCBG-6-696

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN	PORCENTAJE
MIGUEL ANTONIO MORENO	C.C. 11.372.323	100%

Observación (1): El titular derecho de dominio del predio objeto de estudio, señor MIGUEL ANTONIO MORENO, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 11.372.323, se encuentra fallecido como lo acredita el Registro Civil de Defunción con Indicativo Serial 06968065 de fecha 15 de junio de 2010 emitido por la Registraduría Nacional del Estado Civil, por consiguiente, su capacidad legal para contratar es Nula.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No. 851 del 05 de junio de 1974, otorgada en la Notaría Primera de Fusagasugá.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-2389.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-2389 que obra en el expediente, emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio recae el siguiente gravamen:

- **Hipoteca**, constituida mediante Escritura Pública No. 6026 del 7 de octubre de 1997, otorgada en la Notaría Segunda de Soacha.

NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

5

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio se localiza al norte del perímetro urbano del municipio de Sylvania, en la vereda Subia. Limita al norte con el municipio de Granada, al occidente con el municipio de Viotá, al oriente con la vereda Noruega Alta y San Luis Alto, y al sur con la vereda Azafranal.





PREDIO TCBG-6-696

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente de comercio localizado sobre las vías y actividades agrícolas.
- 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.
- 4.5. **CONDICIONES AGROLOGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MKCd, y tiene las siguientes características:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MKCd	Frio muy humedo	Cenizas volcánicas y rocas sedimentarias	Andic Dystrudepts, Typic Hapludands, Typic Udorthents	Superficiales, con buen drenaje y de fertilidad baja a moderada.	Media

6

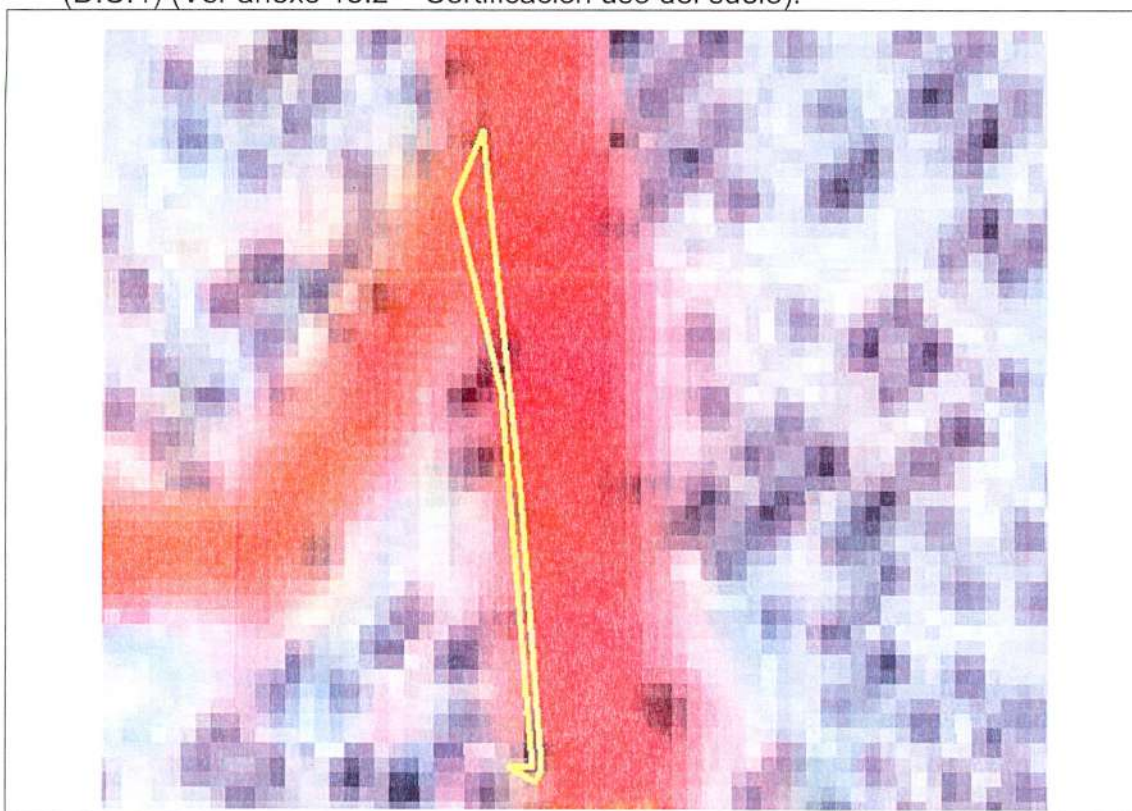
- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se 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 municipal del municipio de Silvania.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al noroeste del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al sector 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.



PREDIO TCBG-6-696

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Acuerdo 022 del 31 de octubre del 2000 del municipio de Silvania – Cundinamarca por el cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial municipal, se definen los usos del suelo para los diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio y de conformidad con el certificado de uso de suelo expedido por la secretaría de planeación municipal de Silvania, la franja requerida está clasificada como suelo suburbano y tiene asignado el uso normativo SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.4) (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).



7

PR,S	PD	P,R	A,M,Pe,Zi	26	354,3989
		R,S <i>predios rurales</i>	A,P,M,Pe,Z	27	421,8402
PR,S,R	PD	A3,P	A,M,Pe,Zi	28	883,9401
ZS y ZU				29	938,9311

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



PREDIO TCBG-6-696

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado a 14 Km aproximadamente del perímetro urbano del municipio de Silvania, Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 05 de mayo de 2023.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	1.500,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	177,92 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	1.322,08 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	177,92 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-6-696.



PREDIO TCBG-6-696

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	10,45 m	VIA BOGOTÁ - GIRARDOT. (Mj 1-2)
SUR	4,26 m	ACCESO VEREDAL. (Mj 8-9)
ORIENTE	93,46 m	VIA BOGOTÁ - GIRARDOT. (Mj 2-8)
OCCIDENTE	85,66 m	MIGUEL ANTONIO MORENO (Mj 9-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-696.

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

6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** De acuerdo con lo descrito en la Ficha Predial y con lo observado en campo, no se cuenta con acometidas de servicios públicos.

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 177,92 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Frio muy húmedo, con topografía plana, su uso actual es comercial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.4).

9

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:** El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Enramada conformada por cubierta en tejas de zinc de ancho; 3,68m, longitud 7m y altura 3m aproximadamente, soportada por estructura metálica apoyada sobre pórtico en perfiles metálicos tubulares de 3" (2 perfiles	25,77	m ²	12	Bueno	60



PREDIO TCBG-6-696

tubulares) y 5 perfiles metálicos rectangulares cada 1,40m aproximadamente. Piso en tierra.					
M2: Zona dura en afirmado de material granular de ancho promedio 1,50, longitud aproximada de 77,12m, espesor de 0,08m aproximadamente.	75,23	m ²	N/A	N/A	N/A

6.10. CULTIVOS Y/O ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies:

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos naturales	97,41	m2

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del Decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.



PREDIO TCBG-6-696

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad Fisiográfica 1

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.4) se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO CORREDOR VIAL RURAL								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3016611356	Juan Pablo Delgado	Silvania	Yayatá	Finca	\$ 360.000.000	0,20	220,00
2	3112012478	Juan de Jesús	Silvania	Azafranal	Finca	\$ 300.000.000	0,20	120,00
3	3014252620	Jhon	Silvania	Yayata	Lote	\$ 800.000.000	0,8397	0,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad Fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO CORREDOR VIAL RURAL												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL
1	3016611356	Juan Pablo Delgado	Silvania	Yayatá	Finca	\$ 360.000.000	\$ 352.800.000	0,20	\$ 922.500.000	220,00	\$ 765.000	\$ 168.300.000
2	3112012478	Juan de Jesús	Silvania	Azafranal	Finca	\$ 300.000.000	\$ 270.000.000	0,20	\$ 873.000.000	120,00	\$ 795.000	\$ 95.400.000
3	3014252620	Jhon	Silvania	Yayata	Lote	\$ 800.000.000	\$ 784.000.000	0,8397	\$ 933.666.786	0,00		\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 909.722.261,92						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						\$ 32.288.816,43		LÍMITE SUPERIOR		\$ 942.011.078,36		
COCIENTE DE VARIACIÓN						3,65%		LÍMITE INFERIOR		\$ 877.433.446,49		

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.



PREDIO TCBG-6-696

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad Fisiográfica 1

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Yayatá	Finca	\$ 922.500.000
2	Azafranal	Finca	\$ 873.000.000
3	Yayata	Lote	\$ 933.666.786
PROMEDIO			\$ 909.722.262
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 32.288.816
COEF DE VARIACIÓN			3,55%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 942.011.078
LÍMITE INFERIOR			\$ 877.433.445

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta el área del predio objeto de avalúo, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 909.722.000

12

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca se encuentra ubicada en la vereda Yayatá, del municipio de Sylvania, Cundinamarca. A cinco minutos del perímetro urbano, cuenta con una construcción. Su área de terreno es de 2.000 metros cuadrados.

Oferta 2: Finca ubicada en la vereda de Azafranal, que cuenta con un área de terreno de 2.000 metros cuadrados y un área construida de 120 metros cuadrados.

Oferta 3: Lote de 8.397 m2 sobre la vía principal de Sylvania, ubicada en la vereda de Yayatá, no cuenta con construcciones y tiene disponibilidad de servicios públicos.



PREDIO TCBG-6-696

10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

El predio objeto de avalúo no presenta zonas 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 205.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

13

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	12	60	20,00%	2	14,22%	\$ 128.831,62	\$ 18.323,33	\$ 110.508,29	\$ 110.500
M2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 17.785,27	N/A	\$ 17.785,27	\$ 17.800

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos naturales	97,41	m2	\$ 255

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

14



PREDIO TCBG-6-696

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
U.F.1	Ha	0,017792	\$ 909.722.000	\$ 16.185.774
TOTAL TERRENO				\$ 16.185.774
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	25,77	\$ 110.500	\$ 2.847.585
M2	m2	75,23	\$ 17.800	\$ 1.339.094
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 4.186.679
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
PASTOS NATURALES	m2	97,41	\$ 255	\$ 24.840
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 24.840
TOTAL AVALUO				\$ 20.397.293

TOTAL AVALÚO: VEINTE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.397.293,00).

Bogotá, D.C. 05 de mayo de 2023.

Vn 6/maio/2023

Cordialmente,

15


DIÉGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL1014242133


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
 Director de comité
 RAA AVAL-80095537

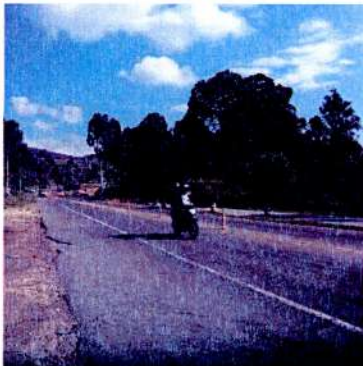


PREDIO TCBG-6-696

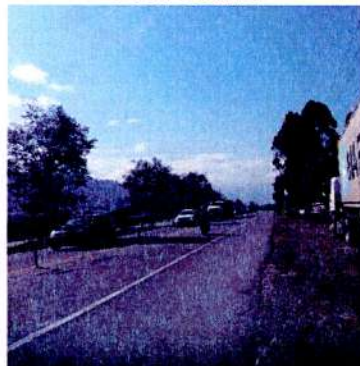
15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1

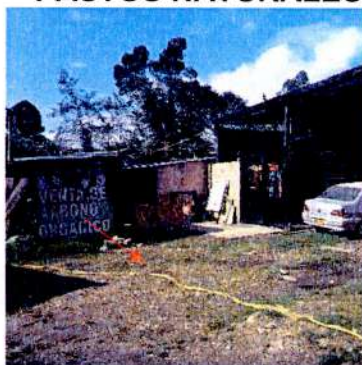


M2



16

CULTIVOS Y/O ESPECIES
PASTOS NATURALES





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

		PLANEACIÓN MUNICIPAL	<table border="1"><tr><td>Código: FMS-</td></tr><tr><td>082</td></tr><tr><td>Versión: 1</td></tr><tr><td>Página: 1 de 1</td></tr></table>	Código: FMS-	082	Versión: 1	Página: 1 de 1
Código: FMS-							
082							
Versión: 1							
Página: 1 de 1							
CAMS-OPM-CUS-019-2023		6-696.					
CERTIFICADO DE USO DE SUELO							
EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA – CUNDINAMARCA							
CERTIFICA							
Que el predio identificado con Número N° 25-743-00-01-0001-0107-000 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):							
SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.4): Son áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal en la zona, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden preferencialmente dentro del kilómetro adyacentes el perímetro urbano de las cabeceras municipales y desarrollos urbanos de enclave rural.							
USO PRINCIPAL: Cultivos agrícolas clase 1, corredor vial rural							
USO COMPATIBLE: Pastos							
USO RESTRINGIDO: Bosques protectores, pecuarios, industriales rurales, suelos protectores vida silvestre y recreación rural							
USO PROHIBIDO: Minería y parcelación, y demás usos							
La presente CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO , se expide a solicitud del interesado a los dieciséis (16) días del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023).							
 GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO Jefe de Planeación Municipal							
SENTENCIA Original: 002/019/23 Proyecto: 000019-2023-0001-0001-0001-0001-0001 Resolución: 000019-2023-0001-0001-0001-0001-0001 Caso: 019/23							
Alcaldía Municipal de Silvania, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 6-04 Parque Principal, Email: contactenos@silvania-cundinamarca.gov.co , Web: http://www.silvania-cundinamarca.gov.co							

17



PREDIO TCBG-6-696

15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
TCBG 6-696									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	Enramada conformada por cubierta en tejas de zinc de ancho: 3,68m, longitud 7m y altura 3m aproximadamente, soportada por estructura metálica apoyada sobre pórtico en perfiles metálicos tubulares de 3" (2 perfiles tubulares) y 5 perfiles metálicos rectangulares cada 1,40m aproximadamente. Piso en tierra.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	25,77	\$ 73.753,74	\$ 3.319.990,82	\$ 128.831,62	m2
		Excavación manual	m3	\$ 23.552,00	2,58	\$ 60.764,16			
		Relleno tierra negra	m3	\$ 64.636,00	2,58	\$ 166.760,88			
		Concreto corriente grava común 1500 PSI	m3	\$ 295.140,00	0,10	\$ 29.514,00			
		Teja Zinc Ondulada	m2	\$ 15.465,73	25,77	\$ 398.551,66			
		Estructura metálica para teja de flocamiento	m	\$ 34.478,00	20,31	\$ 700.248,18			
		Tubo cerramiento galvanizado 2" x 1,5mm x 6m Z180	m	\$ 22.216,00	24,00	\$ 533.184,00			
		Tubo rectangular 76 x 38 x 0,8mm x 6m	m	\$ 10.416,00	7,00	\$ 72.912,00			
		Soldadura eléctrica 3/32" 68 Barras	Kg	\$ 51.151,00	2,00	\$ 102.302,00			
		Mano de obra HH	Hc	\$ 41.808,00	24,00	\$ 1.005.792,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 22.026,00	8,00	\$ 176.208,00			
		Total costo directo				\$ 3.319.990,82			
		Total Construcción		Área	25,77	\$ 128.831,62			
https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/27183/teja-zinc-ondulada-1134x080mm-cal-34-009m/27183/ https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/13301/tubo-rectangular-30-x-40-x-20mm-x-6m-estructural-h50/13301/ https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/24405/tubo-cerramiento-galvanizado-2-x-15mm-x-6m-z-180/24405/ https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/136724/tubo-rectangular-76-x-38-x-08mm-x-6m-cerrajería/136724/									
M2	Zona dura en afirmado de material granular de ancho promedio 1,50, longitud aproximada de 77,12m, espesor de 0,08m aproximadamente.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	75,23	\$ 215.308,26	\$ 1.337.985,86	\$ 17.785,27	m2
		Excavación manual	m3	\$ 23.552,00	15,05	\$ 354.457,60			
		Base granular B-400	m3	\$ 15.920,00	15,05	\$ 239.596,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 22.026,00	24,00	\$ 628.624,00			
		Total costo directo				\$ 1.337.985,86			
		Total Construcción		Área	75,23	\$ 17.785,27			

Fuente: Construdata 205

15.4. PRESUPUESTO TRASLADO

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
TCBG 6-696									
CONSTRUCCION	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
T1	Sobre el área requerida del predio se encuentra instalada un valla publicitaria que incluye estructura portante en carpintería metálica: 4 columnas tipo cerchas cada 1,50m aproximadamente de altura aproximada 3,50m y armazón compuesto por perfiles metálicos horizontales y verticales, de longitud aproximada 5m y altura de 2m, de propiedad de la Policía Nacional- Aplica traslado.	Cotización traslado valla publicitaria	un	\$ 5.410.000,00	1,00	\$ 5.410.000,00	\$ 5.410.000,00	\$ 5.410.000,00	un
		Total costo directo				\$ 5.410.000,00			
		Unidad				1,00			

Fuente: Construdata 205



PREDIO TCBG-6-696

15.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CONSIDERACIONES

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

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES


1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 5.410.000	Traslado de valla publicitaria
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE	\$ 5.410.000	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
LUCRO CESANTE	\$ 0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 5.410.000	
TOTAL: CINCO MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 05 de mayo de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

19

Bogotá, D.C., 05 de mayo de 2023.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL- 1014242133


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
 Director de comité
 RAA AVAL-80095537



PREDIO TCBG-6-696

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-6-696**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 05 de mayo de 2023, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor Avalúo
1	TCBG-6-696	\$ 20.397.293

20

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-696

COMITÉ DE AVALÚOS



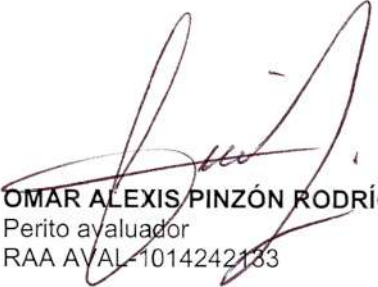
DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



SMITH YAMINE LÓPEZ PABÓN
Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito avaluador
RAA AVAL-1014242133

21

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia