



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202350000027411

Bogotá D.C., 28 JUN 2023

Señores:

**JOSÉ LUIS CICUA LEGUIZAMÓN (C.C N° 179.214)**  
**NORBERTO SÁNCHEZ VILLADA (C.C N° 6.560.157)**  
**HERMELINDA ROZO FERNÁNDEZ (C.C N° 20.951.357)**  
**LUIS EUDORO OLIVA PATIÑO (C.C N° 13.059.044)**  
**HENRY PINZÓN CORREDOR (C.C N°79.432.377)**  
**ALEXANDER PÉREZ CICUA (C.C N°11.255.488)**  
**ARNULFO ANTONIO ROJAS ÁNGULO (C.C N°19.209.837)**  
**MARÍA HILDA BOHÓRQUEZ SUTACHAN (C.C N°41.712.743)**  
**YENIS SÁNCHEZ RIVERA (C.C N°52.059.832)**  
**ALEX FLÓREZ ARIZA (C.C N°79.658.672)**  
**BLANCA ISABEL PÉREZ VIUDA DE RODRÍGUEZ (C.C N°41.492.780)**

Predio denominado LOTE E  
Vereda QUEBRADA HONDA  
Municipio de Silvania  
Departamento de Cundinamarca

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

**ASUNTO:** Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202350000008771 del 03 de mayo de 2023. Predio TCBG-6-319.

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

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000027411**

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 del mes de mayo del año 2023 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000008771 por medio de la cual se dispone la adquisición de una (1) franja de terreno sobre un Predio denominado LOTE E, Vereda QUIEBRA HONDA, Municipio de Silvania, Departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas inicial: K004+610,75 - Abscisas Final: K004+645,38; localizado en la margen Derecha, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-92260** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No. 257430001000000030474000000000, cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores **JOSÉ LUIS CICUA LEGUIZAMÓN** identificado con cedula de ciudadanía **N° 179.214**, **NORBERTO SÁNCHEZ VILLADA** identificado con cedula de ciudadanía **N° 6.560.157**, **HERMELINDA ROZO FERNÁNDEZ** identificada con cedula de ciudadanía **N° 20.951.357**, **LUIS EUDORO OLIVA PATIÑO** identificado con cedula de ciudadanía **N° 13.059.044**, **HENRY PINZÓN CORREDOR** identificado con cedula de ciudadanía **N° 79.432.377**, **ALEXANDER PÉREZ CICUA** identificado con cedula de ciudadanía **N° 11.255.488**, **ARNULFO ANTONIO ROJAS ÁNGULO** identificado con cedula de ciudadanía **N° 19.209.837**, **MARÍA HILDA BOHÓRQUEZ SUTACHAN** identificada con cedula de ciudadanía **N° 41.712.743**, **YENIS SÁNCHEZ RIVERA** identificada con cedula de ciudadanía **N° 52.059.832**, **ALEX FLÓREZ ARIZA** identificado con cedula de ciudadanía **N° 79.658.672**, **BLANCA ISABEL PÉREZ VIUDA DE RODRÍGUEZ** identificada con cedula de ciudadanía **N° 41.492.780** en calidad de titulares inscritos.

Que el día 04 del mes de mayo del año 2023, se envió al predio la citación con radicado No. 202350000008781, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado de **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.** 4/72 con número de guía RA423072908CO, citación que fue recibida en su lugar de destino el día 08 de mayo de 2023, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal a los titulares inscritos de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo

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

3905013

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000027411**

69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío íntegro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente aviso ante la imposibilidad de notificar al titular del derecho de dominio inscrito en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procederá a remitir a la dirección del predio el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra, en caso que el documento no sea recibido en su lugar de destino, se realizara la debida publicación en la cartelera y pagina Web del concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI

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

Atentamente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Gerente General Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

Proyectó: CR40.

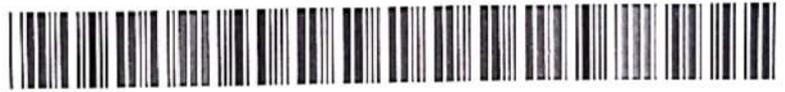
Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3906013  
[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000008781**

Bogotá D.C., **03 MAYO 2023**

Señores:

**JOSÉ LUIS CICUA LEGUIZAMÓN (C.C N°179.214)**  
**NORBERTO SÁNCHEZ VILLADA (C.C N°6.560.157)**  
**HERMELINDA ROZO FERNÁNDEZ (C.C N°20.951.357)**  
**LUIS EUDORO OLIVA PATIÑO (C.C N°13.059.044)**  
**HENRY PINZÓN CORREDOR (C.C N°79.432.377)**  
**ALEXANDER PÉREZ CICUA (C.C N°11.255.488)**  
**ARNULFO ANTONIO ROJAS ÁNGULO (C.C N°19.209.837)**  
**MARÍA HILDA BOHÓRQUEZ SUTACHAN (C.C N°41.712.743)**  
**YENIS SÁNCHEZ RIVERA (C.C N°52.059.832)**  
**ALEX FLÓREZ ARIZA (C.C N°79.658.672)**  
**BLANCA ISABEL PÉREZ VIUDA DE RODRÍGUEZ (C.C N°41.492.780)**

Predio denominado LOTE E  
Vereda Quebrada Honda  
Municipio de Silvania  
Departamento de Cundinamarca.

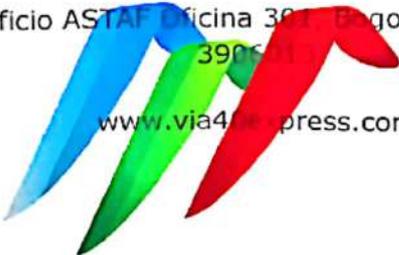
**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016 "Realización de los Estudios, Diseños, Construcción, Operación, Mantenimiento, Gestión Social, Predial y Ambiental de la ampliación tercer carril – doble calzada Bogotá – Girardot"

**ASUNTO:** Oficio de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 20235000008771. **Predio TCBG-6-319.**

Respetados señores:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, les solicitamos presentarse personalmente, o por medio de apoderado, en las Oficinas ubicadas en la carrera 27 No 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 notificarles personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No. 20235000008771, por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno que hace

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

  
www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000008781**

parte del predio denominado LOTE E, ubicada en la Vereda Quebrada Honda, Municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0003-0474-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-92260** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-319**.

Para la presentación a la diligencia de notificación personal, se les 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 indicarles que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar al número telefónico 3104756597 y/o correos electrónicos [cvillate@consorcioruta40.com](mailto:cvillate@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com). donde se le explicará el procedimiento a seguir.

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 LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 307 Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)

3906013  
[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000008771**

Bogotá D.C., **03 Mayo 2023**

Señores:

**JOSÉ LUIS CICUA LEGUIZAMÓN (C.C N°179.214)** —  
**NORBERTO SÁNCHEZ VILLADA (C.C N°6.560.157)** —  
**HERMELINDA ROZO FERNÁNDEZ (C.C N°20.951.357)** —  
**LUIS EUDORO OLIVA PATIÑO (C.C N°13.059.044)** —  
**HENRY PINZÓN CORREDOR (C.C N°79.432.377)** —  
**ALEXANDER PÉREZ CICUA (C.C N°11.255.488)** —  
**ARNULFO ANTONIO ROJAS ÁNGULO (C.C N°19.209.837)** —  
**MARÍA HILDA BOHÓRQUEZ SUTACHAN (C.C N°41.712.743)** —  
**YENIS SÁNCHEZ RIVERA (C.C N°52.059.832)** —  
**ALEX FLÓREZ ARIZA (C.C N°79.658.672)** —  
**BLANCA ISABEL PÉREZ VIUDA DE RODRÍGUEZ (C.C N°41.492.780)** —

Predio denominado LOTE E  
Vereda Quebrada Honda  
Municipio de Silvania  
Departamento de Cundinamarca.

**REFERENCIA:**

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

**ASUNTO:**

Oficio por el cual se presenta **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno junto con sus construcciones principales y construcciones anexas, ubicados en las siguientes abscisas: Abscisa inicial **K004+610,75 D** – Abscisas Final: **K004+645,38 D**; localizado en la margen Derecha del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado LOTE E, ubicada en la Vereda Quebrada Honda, jurisdicción del Municipio de Silvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0003-0474-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-92260** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-319**.

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

 **3965013**  
[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000008771**

Respetados señores:

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

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la Ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-6-319, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LOTE E, ubicada en la Vereda Quebrada Honda, Municipio de Sylvania, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-00-01-00-00-0003-0474-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-92260** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CUARENTA Y TRES COMA NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS (43,91M<sup>2</sup>)**.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha de Revisión **04 de noviembre de 2022**, por la suma de: **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTIÚN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$451.862.821,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, Construcciones principales y anexas, así:

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

3965013  
[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202350000008771

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	ha	0,004391	\$ 909.722.000	\$ 3.994.589
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 3.994.589</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m2	223,88	\$ 890.700	\$ 199.392.102
C2	m2	118,48	\$ 941.600	\$ 111.560.768
C3	m2	132,94	\$ 822.100	\$ 109.289.974
C4	m2	8,46	\$ 962.400	\$ 8.141.904
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 428.384.748</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	un	1	\$ 1.814.000	\$ 1.814.000
M2	m2	37,78	\$ 169.800	\$ 6.412.256.368
M3	m2	51,48	\$ 22.700	\$ 11.413.116
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 19.483.484</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 451.862.821</b>

**TOTAL AVALÚO: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTIÚN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$451.862.821,00)**

INVENTARIO  
13 FEB 2023  
INZ  
REG INCOPIA

Adicionalmente, se reconoce la suma de **SEIS MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.087.898,00)**, que corresponde al valor de **DAÑO EMERGENTE**: 3.Desconexión de servicios públicos (Traslado de 4 medidores de energía eléctrica y 2 de acueducto) 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 ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)





Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20235000008771

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 6.087.898	Traslado de 4 medidores de energía eléctrica y 2 de acueducto
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	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 6.087.898</b>	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 6.087.898</b>	
<b>SEIS MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 04 de noviembre del 2022, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico		

Nos permitimos informarles que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 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 la propietaria tendrá 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, comunicarse al número telefónico 3104756597 y/o correos electrónicos [cvillate@consorcioruta40.com](mailto:cvillate@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com).

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

3906013

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000008771**

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 los propietarios o poseedores del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntario 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 voluntario que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° 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

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



 <b>ANI</b> Agencia Nacional de Infraestructura	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>		Código:	GCSP-F-046
	PROCESOS	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión:	004
	FORMATO	LISTA DE CHEQUEO EXPEDIENTES PREDIALES	Fecha:	6/02/2020

PROYECTO:

No. DE FICHA PREDIAL **TCB6-6-319**

PROPIETARIO:

No.	INSUMO	DOCUMENTO	ANEXA		Número de Folio
			SI	NO	
1	FICHA Y PLANO PREDIAL	Inventario predial			
2		Registro fotográfico del predio			
3		Registro 1 y 2, o en su defecto Resolución IGAC, o Certificado IGAC			
4		Certificado de Uso (Según artículo 30 de la Ley 388)			
5		Certificado de cabida y linderos (Cuando aplique)			
6		Certificado de No desarrollabilidad (Cuando aplique)			
7		Certificado de Ronda Hídrica (Cuando aplique)			
8		Informe técnico (Aplica cuando existe diferencia de áreas IGAC vs Registral, presencia de servidumbres, aclaraciones especiales)- Cuando aplique.			
9		Ficha y plano predial			
10	ESTUDIO DE TITULOS	Folio de matrícula Inmobiliaria			
11		Folio de matrícula Inmobiliaria de mayor extensión (Cuando aplique)			
12		Copia de documento de identificación personas naturales (Cuando aplique)			
13		Cámara de comercio personas jurídicas (Cuando aplique)			
14		Títulos como mínimo 20 años o mayor, y en general todos los documentos necesarios para el estudio de títulos			
15	Estudio de títulos				
16	AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO	Informe técnico de Avalúo			
17		Memoria de calculo: Soporte del valor asignado por M2 de terreno, con su debido procesamiento estadístico.			
18		Memoria de calculo: Soporte del valor asignado por M2 de construcción, con su debido procesamiento estadístico, incluyendo la reposición a nuevo y la depreciación.			
19		Memoria de calculo: Soporte del valor asignado por M2 o Hectárea para cultivos.			
20		Memoria de calculo: Soporte para la determinación de valores por lucro cesante y/o daño emergente. (cuando Aplique)			
21		Memoria de calculo: Soporte para la determinación de valores con Servidumbres. (cuando Aplique)			
22		Constancia bajo la gravedad de juramento cuando se utiliza método de encuesta y datos de cada uno de los encuestados.			
23		Documentos soportes de planes parciales, urbanismos, permisos especiales, daño emergente y lucro cesante (Cuando Aplique)			
24	Acta de comité de avalúos				
25	FICHA SOCIAL	Formato GCSP-F-012 Caracterización general del inmueble			
26		Formato GCSP-F-013 Caracterización de unidades sociales residentes			
27		Formato GCSP-F-014 Caracterización de unidades sociales productivas			
28		Formato GCSP-F-015 Registro fotográfico			
29		Formato GCSP-F-016 Diagnostico socio económico			
30		Soportes documentales (Los enunciados en la Resolución 545 de 2008 de acuerdo a cada caso concreto).			
31	ENAJENACIÓN VOLUNTARIA	Oferta formal de compra			
32		Oficio de requerimiento para notificación personal de oferta de compra (Citación o aviso)			
33		Constancia de notificación (personal o por edicto)			
34		Oficio de inscripción de oferta de compra			
35		Petición, Quejas o Reclamación (es) (Cuando aplique)			
36		Respuesta (s) a reclamación (es) (Cuando aplique)			
37		Informe técnico y/o jurídico ( Cuando aplique)			
38		Alcance oferta formal de compra (Cuando aplique)			
39		Oficio de requerimiento para notificación de alcance a oferta de compra (Cuando aplique)			
40		Constancia de notificación (personal o por edicto) (Cuando aplique)			
41		Promesa de compraventa (Cuando aplique)			
42		Acta de entrega y recibo de predio			
43		Soporte primer pago expedido por fiducia			
44		Escritura Pública de compraventa			
45		Oficio de cancelación de oferta (Cuando aplique)			
46		Folio de matrícula inmobiliaria con escritura pública debidamente inscrita			
47		Soporte segundo y último pago expedido por fiducia			
48	Soporte de único pago expedido por fiducia				
49	Solicitud de desenglobe radicada- (Cuando aplique)				
50	Desenglobe del predio - (Cuando aplique)				



UNIDAD FUNCIONAL:	6
PREDIO No. :	TCBG-6-319
NOMBRE PROPIETARIO:	JOSE LUIS CICUA LEGUIZAMON Y OTROS
DIRECCION PREDIO:	LT E

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
1	C1: construcción de 2 pisos, estructura en columnas de ferroconcreto, cimentacion en concreto, muros en bloque pintado y pañetado, entrepisos en concreto y varilla, cubierta en teja de Eternit y plástica, muros en bloque pintados y pañetados, piso en baldosa de cerámica, fachada con enchape, cuenta con la siguiente distribución, piso 1: apartamento de 3 alcobas, 2 baños, uno de ellos cuenta con división en acrílico de la ducha de 0.60 mts x 1.20 mts, sanitario, lavamanos, con enchape de baldosa de cerámica, el segundo baño cuenta con sanitario y lavamanos; cocina con mesón en L de concreto de 0.60 mts x 1.80 mts x 0.90 mts, con cubrimiento en baldosa blanca, lavaplatos en acero, cuenta con un local comercial; el 2 do piso cuenta con 2 alcobas con puertas en madera, 1 baño con separación en acrílico de la ducha de 0.60 mts x 1.20 mts, sanitario lavamanos, con enchape en baldosa cerámica, cocina semintegral con mesón en concreto y baldosa blanca de 0.60 mts x 0.90 mts con cajones en madera, cuenta con techos de drywall, se ubica un tanque de almacenamiento de agua entre el entrepiso de la cocina el comedor y el baño, cubierto por la teja de Eternit y plástica, con escaleras de 1.10 mts de ancho con paso y contrapaso de 0.30 mts con enchape en baldosa de cerámica., cuenta con un canal en el piso 1 de 0.40 mts de ancho x 0.30 mts de profundidad x 7,00 mts de largo con reja metálica.	223,86	m2

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
2	M2: Enramada situada sobre la construccion C1 en columnas metálicas soportadas en un muro a media altura de bloque pintado de 0.70 mts de alto, cubierta en teja metálica soportada en cercha metálica, con piso en concreto, cuenta con una reja metálica de 2,10 mts de alto x 2,80 mts de ancho, Se encuentra un lavadero en concreto de 0.60 mts x 0.80 mts de alto y un tanque de almacenamiento de agua de 1000 Litros, cuenta con el acceso al segundo piso mediante 14 escalones con enchape en baldosa de ceramica	37,78	m2

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
N/A			

MELISSA SANTANA BARRIOS  
MP: 25222-340154 CND

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

UNIDAD FUNCIONAL:	6
PREDIO No. :	TCBG-6-319
NOMBRE PROPIETARIO:	JOSE LUIS CICUA LEGUIZAMON Y OTROS
DIRECCION PREDIO:	LT E

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
2	C2: construcción de 1 piso, estructura en columnas de ferroconcreto, cimentacion en concreto, muros en bloque pañetados y pintados, cubierta en teja de zinc y plástico sobre cercha metálica, pisos en baldosa cerámica, concreto pulido y pintado, cuenta con la siguiente distribución, 2 alcobas una de ellas con muros en madaflex, 2 baños, 1 de ellos con división en acrílico en la ducha de 1.60 mts x 0.70 mts, sanitario y lavamanos con enchape, cocina semiintegral en mesón en L de concreto y baldosa blanca de 1.70 mts x 0.90 mts , lavaplatos de acero con cajones en madera, cuenta con un local comercial, en la parte final cuenta con unas escaleras de 0.90mts de largo con pasos de 0.30 mts y contrapaso de 0.20 mts, para acceder a una placa de concreto de 2.80 mts de anchox 7.00 mts de largo sobre ella se encuentra un tanque de agua plastico y el contador del agua de las construcciones C1 y C2, cuenta con un canal de 0.40 mts de ancho x 0.30 mts de profundidad x 7.00 mts de largo con reja metálica.	118,48	m2

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
N/A			

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
N/A			

MELISSA SANTANA BARRIOS  
 MP: 25222-340154 CND  
 REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

UNIDAD FUNCIONAL:	6
PREDIO No. :	TCBG-6-319
NOMBRE PROPIETARIO:	JOSE LUIS CICUA LEGUIZAMON Y OTROS
DIRECCION PREDIO:	LT E

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
3	C3: Construcción de 1 piso estructura en columnas de ferroconcreto, cimentacion en concreto, muros en bloque pañetados y pintados, cubierta en teja de zinc y plástica sobre cercha metálica, pisos en baldosa, cuenta con la siguiente distribución, 1 alcoba con cocina y patio trasero, baño con ducha, sanitario y lavamanos con enchape de 1.20 mts, local con cocina mesón en concreto con baldosa de 0.60 mts x 0.90 mts de alto x 2.10 mts, cuenta con 1 alcoba, el local cuenta 2 baños con sanitario y lavamanos, y enchape a medio muro en baldosa de ceramica.	132,94	m2

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
	N/A		

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
	N/A		

MELISSA SANTANA BARRIOS  
 MP: 25222-340154 CND  
 REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

UNIDAD FUNCIONAL:	6
PREDIO No. :	TCBG-6-319
NOMBRE PROPIETARIO:	JOSE LUIS CICUA LEGUIZAMON Y OTROS
DIRECCION PREDIO:	LTE

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
4	C4: Construcción de 1 piso con cimentación en concreto, estructura en muros de carga en ladrillo bloque pañetado, con puertas y ventanas metálicas de ornamentación sencilla y cubierta en teja de zinc sobre cercha metálica. Distribución: habitación con piso enchapado y paredes pañetadas y pintadas; habitación con piso en concreto pulido y paredes en ladrillo a la vista.	8,46	m2

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
3	M3: Enramada con cubierta en teja de zinc sobre cercha metálica y postes metálicos tipo tubular, con piso en placa de concreto pulido de 0.10 m de espesor, cuenta con un cerramiento en portón metálico a 4 hojas de ornamentación metálica sencilla de 7.80 m de ancho x 2.85 m de alto.	51,48	m2

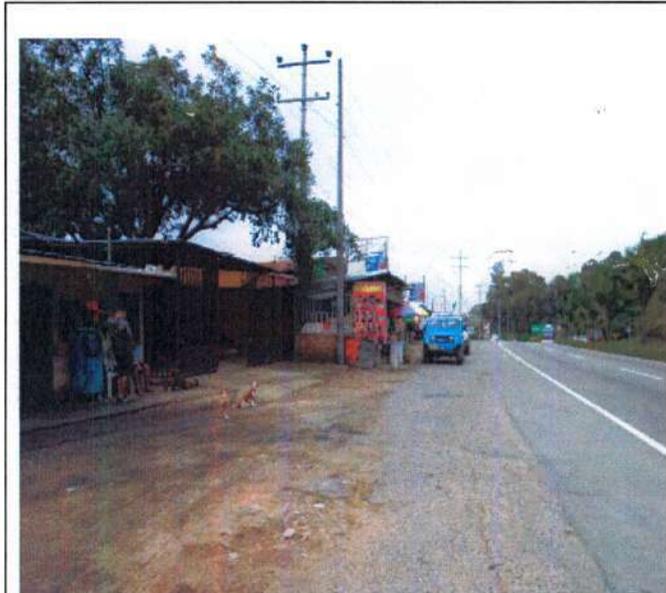
No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
	N/A		

MELISSA SANTANA BARRIOS  
MP: 25222-340154 CND

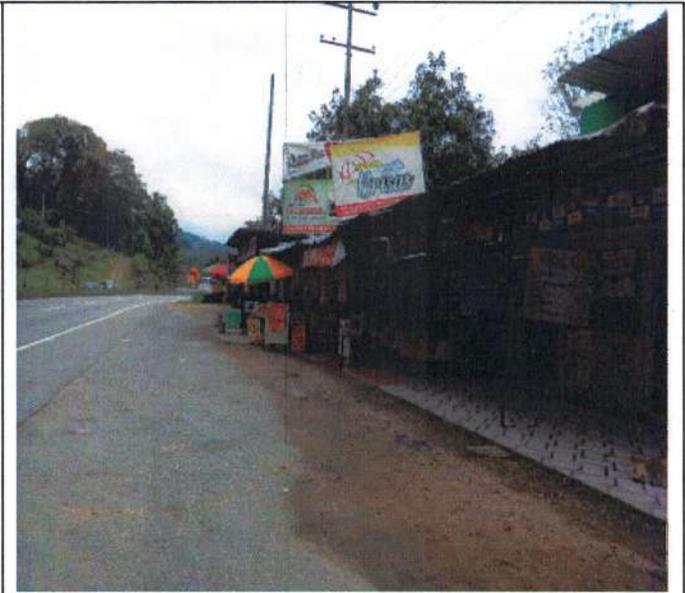
REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 1 de 10

Fecha	10/06/2022
Predio	TCBG-6-319



Descripción  
Vista general del predio



Descripción  
Vista general del predio



Descripción  
Vista de C1 Mejora del señor José Luis Cicua Leguizamón.



Descripción  
Vista de M1 Portón.

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	CÓDIGO	
		C40-00001-A0	
<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	FECHA:	2018-01-07	Página 2 de 10

Fecha	10/06/2022
Predio	TCBG-6-319



Descripción  
Vista de la cocina en el piso 1 de C1 del señor José Luis Cicua Leguizamón.



Descripción  
Vista del baño en el piso 1 de C1 del señor José Luis Cicua Leguizamón.



Descripción  
Vista del baño en el piso 1 de C1 del señor José Luis Cicua Leguizamón.



Descripción  
Vista de local comercial en piso 1 de C1 del señor José Luis Cicua Leguizamón.

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 3 de 10

Fecha	<b>10/06/2022</b>
Predio	<b>TCBG-6-319</b>



Descripción  
Vista de la habitación en el piso 2 de C1 del señor José Luis Cicua Leguizamón.



Descripción  
Vista de habitación en el piso 2 de C1 del señor José Luis Cicua Leguizamón.



Descripción  
Vista de cocina en el piso 2 de C1 del señor José Luis Cicua Leguizamón.



Descripción  
Vista de baño en piso 2 de C1 del señor José Luis Cicua Leguizamón.

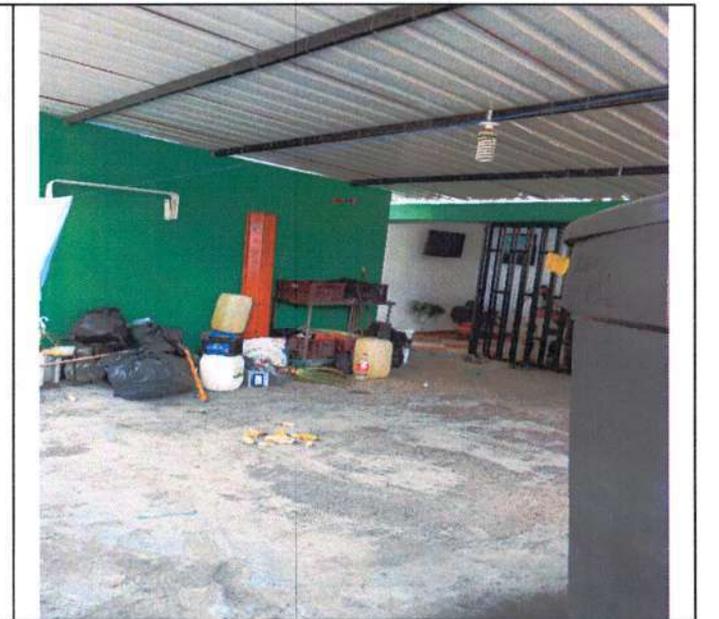
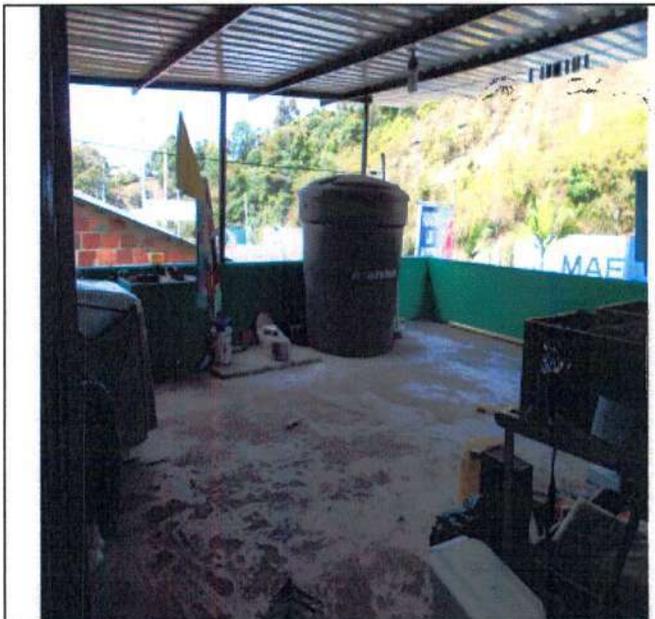
	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	CÓDIGO	
		C40-00001-A0	
<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	FECHA:	2018-01-07	Página 4 de 10

Fecha	10/06/2022
Predio	TCBG-6-319



Descripción  
Vista piso 2 de C1

Descripción  
Vista de escaleras de C1



Descripción  
Vista de enramada en el piso 2 de M2

Descripción  
Vista de enramada en piso 2 de M2

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
		<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 2018-01-07

Fecha	10/06/2022
Predio	TCBG-6-319



Descripción  
Vista de C2



Descripción  
Vista de habitación de C2



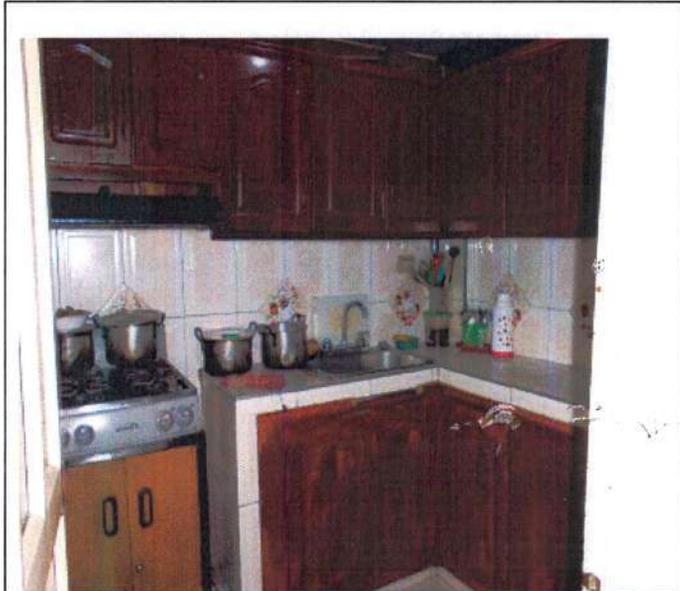
Descripción  
Vista de baño de C2



Descripción  
Vista de baño de C2

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
		<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 2018-01-07

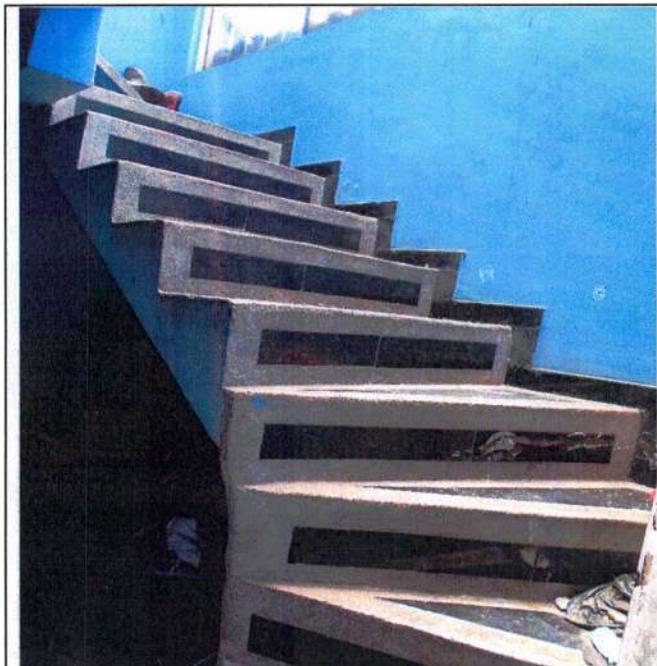
Fecha	10/06/2022
Predio	TCBG-6-319



Descripción  
Vista de cocina de C2



Descripción  
Vista interna de C2



Descripción  
Vista de escaleras de C2



Descripción  
Vista de local comercial de C2

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 7 de 10

Fecha	10/06/2022
Predio	TCBG-6-319



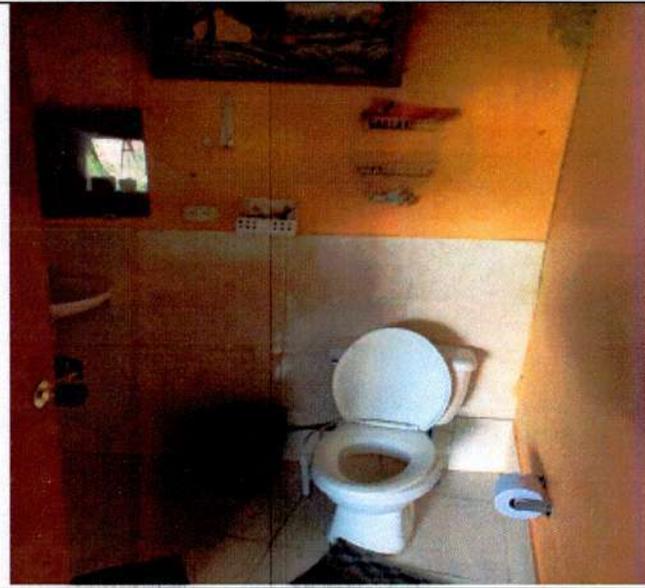
Descripción  
Vista de C3



Descripción  
Vista habitación de C3



Descripción  
Vista de habitación de C3



Descripción  
Vista de baño de C3

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
	<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>		<b>FECHA:</b> 2018-01-07	Página 8 de 10

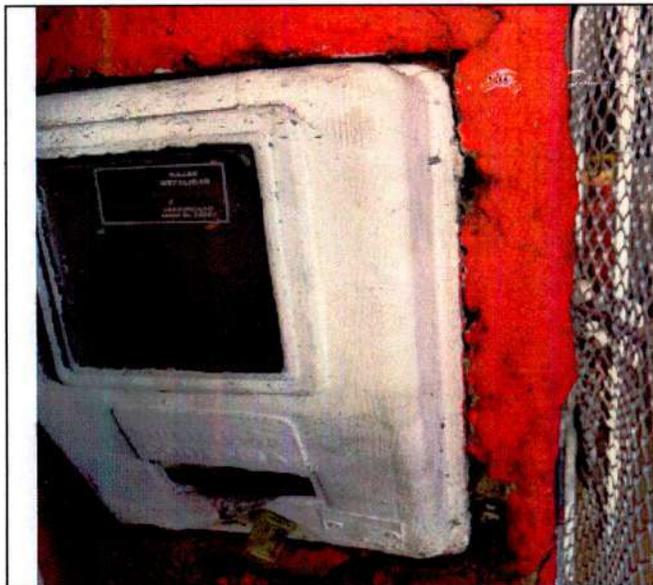
Fecha	10/06/2022
Predio	TCBG-6-319



Descripción  
Vista de cocina de C3



Descripción  
Vista baño de C3



Descripción  
Vista de contador de la luz de C3



Descripción  
Vista de local de C3

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
		<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 2018-01-07

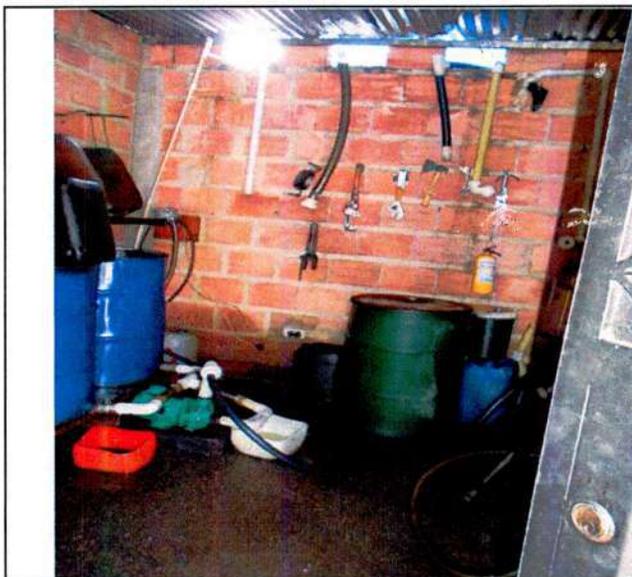
Fecha	10/06/2021
Predio	TCBG-6-319



Descripción  
Vista de C4



Descripción  
Vista de habitación de C4 del señor Alexander Pérez Cicua.



Descripción  
Vista de habitación de C4 del señor Alexander Pérez Cicua.



Descripción  
Vista de C4 del señor Alexander Pérez Cicua.

	<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>	<b>CÓDIGO</b> C40-00001-A0	
		<b>REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL</b>	<b>FECHA:</b> 2018-01-07

Fecha	10/06/2022
Predio	TCBG-6-319



Descripción  
Vista de M3 del señor Alexander Pérez Cicua.

Descripción  
Vista de M2 del señor Alexander Pérez Cicua.



Descripción  
Vista de contador de C1.

Descripción  
Vista de contador de C2.

## Certificado Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No 02 de 2000, Ley 962 de 2005(Antitramites), artículo 6, parágrafo 3.

**Fecha: martes 26 abril 2022**

La Agencia Catastral de Cundinamarca ACC certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral de la agencia:

### Información Física

**Departamento:** 25 - Cundinamarca  
**Municipio:** 743 - Silvania  
**Número predial:** 257430001000000030474000000000  
**Número predial anterior:** 25743000100030474000  
**Dirección:** LT E  
**Matrícula inmobiliaria:** 157 - 92260  
**Área terreno:** 7652 M2  
**Área construida:** 188.00 M2

### Información Económica

**Avalúo:** \$ 357.572.992,00 M/cte

### Información Jurídica

Nombre de los	Tipo de documento	Número de documento
PEREZ RODRIGUEZ BLANCA-ISABEL	Cédula de ciudadanía	000041492780
BOHORQUEZ SUTACHAN MARIA-HILDA	Cédula de ciudadanía	000041712743
PEREZ CICUA ALEXANDER	Cédula de ciudadanía	11255488
SANCHEZ VILLADA NORBERTO	Cédula de ciudadanía	000006560157
FLOREZ ARIZA ALEX	Cédula de ciudadanía	000079658672
OLIVA PATINO LUIS-EUDORO	Cédula de ciudadanía	000013059044
CICUA LEGUIZAMON JOSE-LUIS	Cédula de ciudadanía	000000179214
GUERRERO CASTELLANOS MARIA-CONSUE	Cédula de ciudadanía	000051657834



# PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: FRM-002
Versión: 1
Página: 1 de 1

CAMS-OPM-CUS-190-2022

6-319

## CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA -  
CUNDINAMARCA

### CERTIFICA

Que el predio identificado con Número **25-743-00-01-0003-0474-000**, 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.

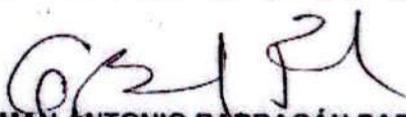
**USO PRINCIPAL:** Cultivos agrícolas clase 1, corredor vial rural.

**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 por solicitud del interesado a los dos (02) días del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).

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

#### GESTIÓN DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Proyecto: Jhenifer Mendez M - Apoyo planeación

Revisión técnica: Christian Ardila - Apoyo Cartografía







PROYECTO DE CONCESIÓN

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL

6

CONTRATO No.:

APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No.:

TCBG-6-319

SECTOR O TRAMO

PUENTE RÍO BLANCO - GRANADA

ABSC. INICIAL  
ABSC. FINAL

K004+610,75  
K004+645,38

MARGEN  
LONGITUD EFECTIVA

Derecha  
34,63

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

JOSE LUIS CICUA LEGUIZAMON Y OTROS

CEDULA

179.214

MATRICULA INMOBILIARIA

157-92260

DIRECCION / EMAIL.

3507364607 - 3125940257 - 3045243646

DIRECCION DEL PREDIO

LT E

CEDULA CATASTRAL

257430001000000030474000000000

VEREDA/BARRIO:

QUEBRADA HONDA

MUNICIPIO:

SILVANIA

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

DPTO:

CUNDINAMARCA

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

MIXTA

Predio requerido para:

TERCER CARRIL

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

NORTE

2,40

INSTITUTO NACIONAL DE VIAS - INVIAS (MJ 1-2)

SUR  
ORIENTE

0,35  
33,87

LUIS EUDORO OLIVA PATIÑO (MJ 4-5)  
JOSE LUIS CICUA LEGUIZAMON Y OTROS (MJ 2-4)

OCCIDENTE

34,70

VIA BOGOTA - GIRARDOT (MJ 5-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
N/A			

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
3	C3: Construcción de 1 piso estructura en columnas de ferrocemento, cimentación en concreto, muros en bloque pañetados y pintados, cubierta en teja de zinc y plástica sobre cercha metálica, pisos en baldosa, cuenta con la siguiente distribución, 1 alcoba con cocina y patio trasero, baño con ducha, sanitario y lavamanos con enchape de 1.20 mts, local con cocina mesón en concreto con baldosa de 0.60 mts x 0.90 mts de alto x 2.10 mts, cuenta con 1 alcoba, el local cuenta 2 baños con sanitario y lavamanos, y enchape a medio muro en baldosa de cerámica.	132,94	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b>		<b>132,94</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
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?		SI/NO NO NO NO NO N/A	

FECHA DE ELABORACIÓN:

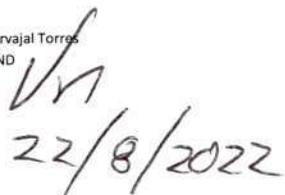
10/06/2022

Elaboró: MELISSA SANTANA BARRIOS  
M.P.: 25222-340154 CND



Revisó y Aprobó:

Ing. Nelson Ricardo Carvajal Torres  
M.P.: 25222-327763 CND



22/8/2022

AREA TOTAL TERRENO

7652,50 m<sup>2</sup>

AREA REQUERIDA

43,91 m<sup>2</sup>

AREA REMANENTE

0,00 m<sup>2</sup>

AREA SOBRENTE

7608,59 m<sup>2</sup>

AREA TOTAL REQUERIDA

43,91 m<sup>2</sup>

OBSERVACIONES:

11. se encuentra una enramada anclada en a la construccion principal C3, de columnas metalicas y muro en bloque pañetado y pintado, cubierta en teja de zinc sobre cercha metálica, piso en concreto pintado, que no se tendra en cuenta pues esta se encuentra en zona de espacio publico.  
12. En el predio se encuentra el contador de la luz perteneciente a la empresa ENEL CODENSA con No 290440, y el contador del agua No 18253365 del acueducto veredal de quebradahonda, perteneciente a la construccion C3.

**SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN**

CÓDIGO GCSP-F-185

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN

001

FORMATO

FICHA PREDIAL

FECHA

18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

UNIDAD FUNCIONAL

6

CONTRATO No.: APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No. TCBG-6-319

SECTOR O TRAMO

PUENTE RÍO BLANCO - GRANADA

ABSC. INICIAL

K004+610,75

ABSC. FINAL

K004+645,38

MARGEN

Derecha

LONGITUD EFECTIVA

34,63

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

JOSE LUIS CICUA LEGUIZAMON Y OTROS

CEDULA

179.214

DIRECCION / EMAIL.

3507364607 - 3125940257 - 3045243646

DIRECCION DEL PREDIO

LT E

MATRICULA INMOBILIARIA

157-92260

CEDULA CATASTRAL

2574300010000003047400000000

VEREDA/BARRIO:

QUEBRADA HONDA

MUNICIPIO:

SILVANIA

DPTO:

CUNDINAMARCA

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

MIXTA

Predio requerido para:

TERCER CARRIL

TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana

LINDEROS

NORTE

SUR

ORIENTE

OCCIDENTE

LONGITUD

2,40

0,35

33,87

34,70

COLINDANTES

INSTITUTO NACIONAL DE VIAS - INVIAS (MJ 1-2)

LUIS EUDORO OLIVA PATIÑO (MJ 4-5)

JOSE LUIS CICUA LEGUIZAMON Y OTROS (MJ 2-4)

VIA BOGOTA - GIRARDOT (MJ 5-1)

## INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
N/A			

ITEM

## DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
4	C4: Construcción de 1 piso con cimentación en concreto, estructura en muros de carga en ladrillo bloque pañetado, con puertas y ventanas metálicas de ornamentación sencilla y cubierta en teja de zinc sobre cercha metálica. Distribución: habitación con piso enchapado y paredes pañetadas y pintadas; habitación con piso en concreto pulido y paredes en ladrillo a la vista.	8,46	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b>		<b>8,46</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

ITEM

## DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
3	M3: Enramada con cubierta en teja de zinc sobre cercha metálica y postes metálicos tipo tubular, con piso en placa de concreto pulido de 0.10 m de espesor, cuenta con un cerramiento en portón metálico a 4 hojas de ornamentación metálica sencilla de 7.80 m de ancho x 2.85 m de alto.	51,48	m <sup>2</sup>

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

SI/NO

NO

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

NO

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

NO

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

NO

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

N/A

FECHA DE ELABORACIÓN:

10/06/2022

Elaboró: MELISSA SANTANA BARRIOS  
M.P.: 25222-340154 CND

Revisó y Aprobó:

Ing. Nelson Ricardo Carvajal Torres  
M.P.: 25222-327763 CND  
22/8/2022

AREA TOTAL TERRENO

7652,50 m<sup>2</sup>

AREA REQUERIDA

43,91 m<sup>2</sup>

AREA REMANENTE

0,00 m<sup>2</sup>

AREA SOBRANTE

7608,59 m<sup>2</sup>

AREA TOTAL REQUERIDA

43,91 m<sup>2</sup>

## OBSERVACIONES:

- En la zona de requerimiento se encuentra el contador de la luz correspondiente a la empresa ENEL CODENSA con No 18258531, que sera objeto de traslado perteniente a la construccion C4
- La construccion C4 tiene un area total de 19.95 m<sup>2</sup>, sin embargo 11,49 m<sup>2</sup> se encuentran fueran del lindero lateral del predio, por lo que no se tiene en cuenta esta area.
- Al realizar confrontación de las áreas jurídica y catastral se encuentra concordancia.



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

CÓDIGO

C40-00001-A0

CONCEPTO TÉCNICO PREDIAL

FECHA:

24/05/2018

Página 1 de 1

INFORME CAMBIO DE FICHA PREDIAL

CONTRATO No.: APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

ID INTERNO DEL PREDIO	TCBG-6-319
NOMBRE PREDIO	LT E
PROPIETARIO (S)	JOSE LUIS CICUA LEGUIZAMON Y OTROS
CEDULA CATASTRAL	257430001000000030474000000000
MATRICULA INMOBILIARIA	157-92260
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
MUNICIPIO	SILVANIA
VEREDA	QUEBRADA HONDA

Trazabilidad:

Fecha de elaboración de FICHA PREDIAL (Anterior)  
Fecha de aprobación de FICHA PREDIAL (Anterior)

26-nov.-21  
17-ene.-22

Predio Ofertado:

NO

Oficio No.	-
Fecha del oficio:	-

Razones del Cambio en los Insumos:

De conformidad con el Apéndice Técnico 7, Capítulo IV, numeral 8.3, literal (ii), consecutivo (4), a continuación se consignan las razones que dan lugar al cambio en los insumos prediales aprobados en la fecha arriba relacionada.

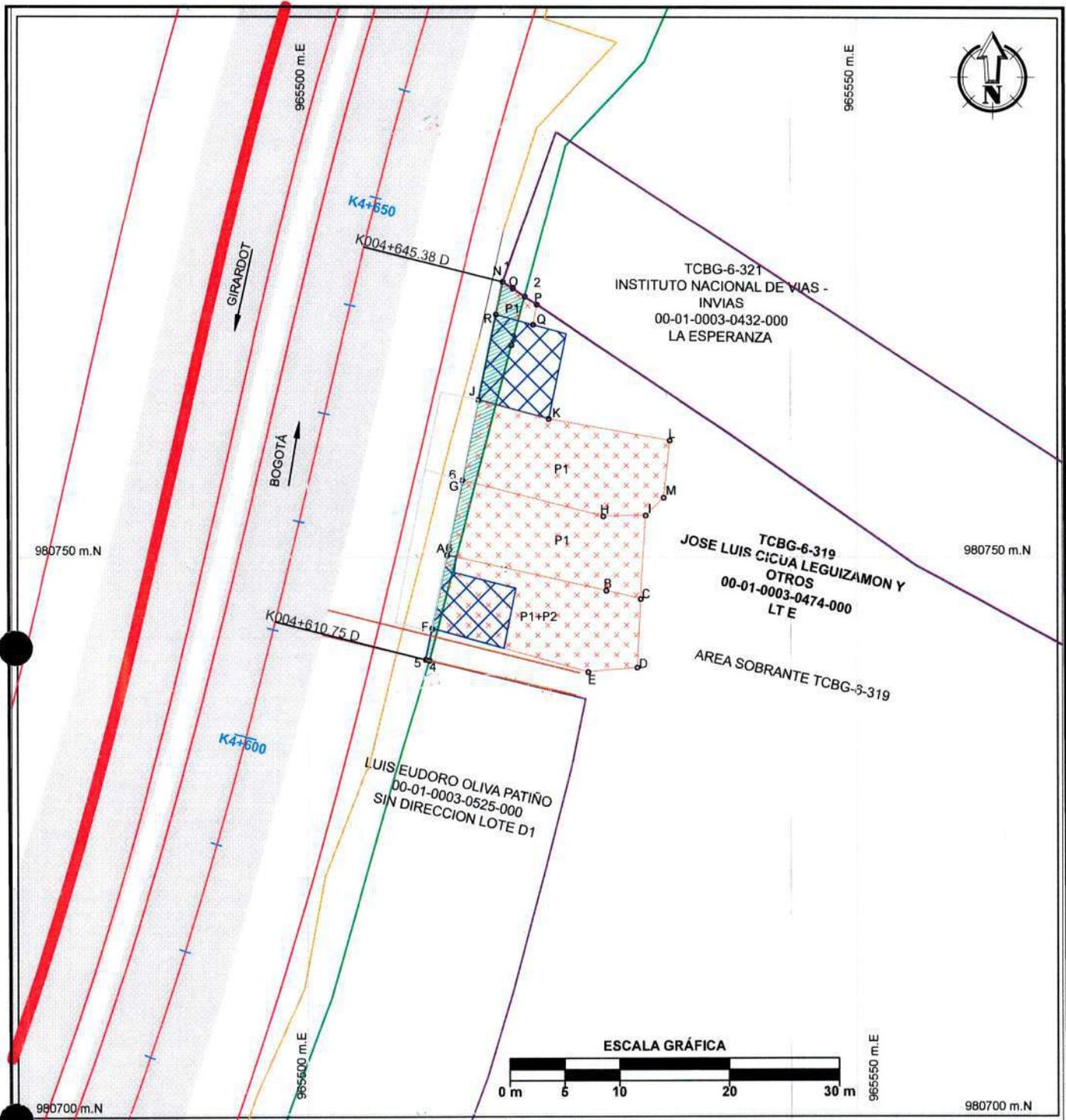
• Cambio de Propietario

• Otra \_\_\_\_\_ ¿Cuál? \_\_\_\_\_

El presente documento ha sido elaborado a solicitud de la entidad contratante, en fecha 10 de junio de 2022

Elaboró:

Ing. Melissa Santana Barrios  
M.P 25222-340154 CND



<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN ING. CATASTRAL Y GEOGÉSTA M.P. 25222-119061 CND APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T ING. CATASTRAL Y GEOGÉSTA M.P. 25222-327183 CND	<b>CONVENCIONES</b> BORDE VIA PROYECTADA: EJE VIA PROYECTADA: LINEA DE COMPRA: CHAFLAN DE LLENO: CHAFLAN DE CORTE: EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA: BORDE CICLO RUTA PROYECTADA: CAMINO O SENDERO: VIA EXISTENTE:		AREA REQUERIDA: AREA CONSTRUIDA REQUERIDA: AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: AREA REMANENTE: LINDERO: POSTE: CERCAS: FUENTES HIDRICAS: ZONA DE PROTECCION: SERVIDUMBRE:		
<b>AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA</b> INTERVENIENTE: <b>SEG</b> CONSORCIO SEG-INCOPLAN INCOPLAN		CONCESIONARIO: <b>VIA 400</b> EXPRESS	DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: <b>Ruta 40</b> CONSORCIO VIAL				
ELABORÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS ING. CATASTRAL Y GEOGÉSTA M.P. 25222-340154 CND DIBUJÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS ING. CATASTRAL Y GEOGÉSTA M.P. 25222-340154 CND		PROPIETARIO: <b>JOSE LUIS CICUA LEGUIZAMON Y OTROS</b>					
<b>CUADRO DE AREAS (M2)</b>							
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:	FECHA ELAB.: 30/06/2022	UNIDAD FUNCIONAL: 6	No. CATASTRAL: 257430001000000030474000000000
43.91 M2	7652.50 M2	483.74 M2	7608.59 M2	0.00 M2	ESCALA: 1:500	PLANO: 1 De 2	FICHA GRAFICA No. TCBG-6-319

✓ 22/8/2022

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	980774.78	965517.83	
2	980773.46	965519.83	2.40
3	980769.09	965518.62	4.53
4	980740.72	965511.13	29.35
5	980740.80	965510.79	0.35
6	980756.93	965514.13	16.47
1	980774.78	965517.83	18.23

AREA REQUERIDA = 43.91 m2

CUADRO DE COORDENADAS C3			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
J	980764.18	965515.63	
K	980762.47	965522.00	6.60
L	980760.52	965533.03	11.19
M	980755.36	965532.47	5.18
I	980753.75	965530.84	2.29
H	980753.70	965526.98	3.85
G	980756.93	965514.12	13.26
J	980764.18	965515.63	7.40

AREA CONSTRUIDA C3 = 132.94 m2

CUADRO DE CORDENADAS C1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	980750.18	965512.73	
B	980747.00	965527.25	14.87
C	980746.24	965530.38	3.22
D	980740.07	965530.06	6.17
E	980739.69	965525.61	4.47
F	980743.62	965511.37	14.78
A	980750.18	965512.73	6.70

AREA TOTAL CONSTRUIDA C1 = 223.86 m2

CUADRO DE COORDENADAS C4			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
N	980774.78	965517.83	
O	980774.17	965518.74	1.10
P	980772.73	965520.93	2.62
Q	980770.91	965520.59	1.85
R	980771.81	965517.21	3.50
N	980774.78	965517.83	3.03

AREA CONSTRUIDA C4 = 8.46 m2

CUADRO DE CORDENADAS C2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
G	980756.93	965514.12	
H	980753.7	965526.98	13.26
I	980753.75	965530.84	3.85
C	980746.24	965530.38	7.53
B	980747	965527.25	3.22
A	980750.18	965512.73	14.87
G	980756.93	965514.13	6.89

AREA TOTAL CONSTRUIDA C2 = 118.48 m2

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

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
ING. CATASTRAL Y GEODESIA  
M.P. 25222-118091 CND

APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T  
ING. CATASTRAL Y GEODESIA  
M.P. 25222-327783 CND



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

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

PROPIETARIO:  
**JOSE LUIS CICUA LEGUIZAMON Y OTROS**

**CONVENCIONES**

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

**CUADRO DE AREAS (M2)**

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
43.91 M2	7652.50 M2	483.74 M2	7608.59 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.:  
**30/06/2022**

ESCALA:  
N/A

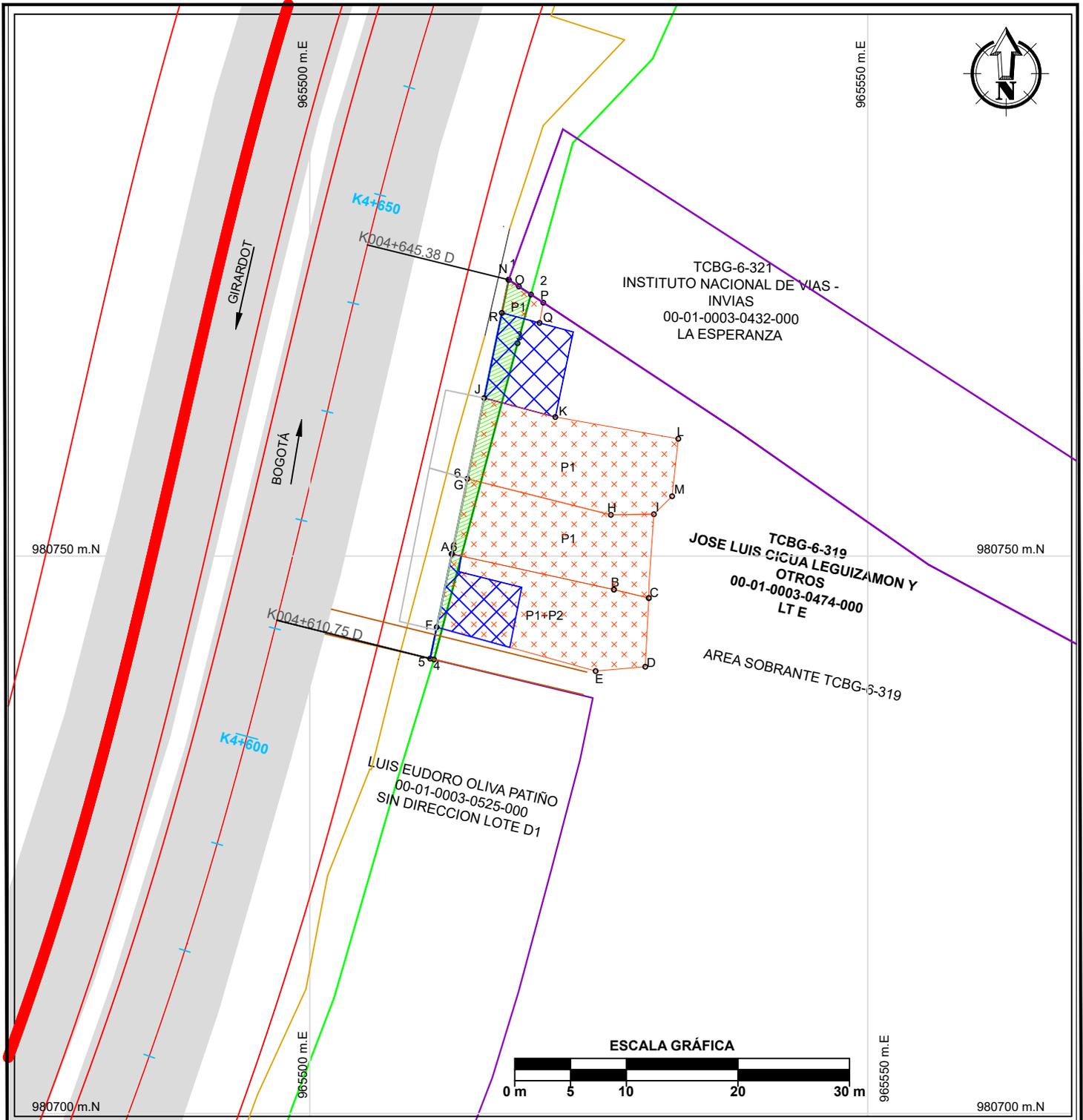
UNIDAD FUNCIONAL:  
6

PLANO:  
2 De 2

No. CATASTRAL:  
25743000100000003047400000000

FICHA GRAFICA No.  
TCBG-6-319

*1/1 22/8/2022*



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

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
 M.P. 25222-116091 CND  
 APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T  
 ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
 M.P. 25222-327763 CND

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

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

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

PROPIETARIO:  
**JOSE LUIS CICUA LEGUIZAMON Y OTROS**

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
43.91 M2	7652.50 M2	483.74 M2	7608.59 M2	0.00 M2

FECHA ELAB.:  
**30/06/2022**  
 ESCALA:  
**1:500**

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

No. CATASTRAL  
**2574300010000003047400000000**  
 FICHA GRAFICA No.  
**TCBG-6-319**

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	980774.78	965517.83	2.40
2	980773.46	965519.83	
3	980769.09	965518.62	4.53
4	980740.72	965511.13	29.35
5	980740.80	965510.79	0.35
6	980756.93	965514.13	16.47
1	980774.78	965517.83	18.23
AREA REQUERIDA = 43.91 m2			

CUADRO DE COORDENADAS C3			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
J	980764.18	965515.63	6.60
K	980762.47	965522.00	
L	980760.52	965533.03	11.19
M	980755.36	965532.47	5.18
I	980753.75	965530.84	2.29
H	980753.70	965526.98	3.85
G	980756.93	965514.12	13.26
J	980764.18	965515.63	7.40
AREA CONSTRUIDA C3 =132.94 m2			

CUADRO DE CORDENADAS C1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	980750.18	965512.73	14.87
B	980747.00	965527.25	
C	980746.24	965530.38	3.22
D	980740.07	965530.06	6.17
E	980739.69	965525.61	4.47
F	980743.62	965511.37	14.78
A	980750.18	965512.73	6.70
AREA TOTAL CONSTRUIDA C1 = 223.86 m2			

CUADRO DE COORDENADAS C4			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
N	980774.78	965517.83	1.10
O	980774.17	965518.74	
P	980772.73	965520.93	2.62
Q	980770.91	965520.59	1.85
R	980771.81	965517.21	3.50
N	980774.78	965517.83	3.03
AREA CONSTRUIDA C4 =8.46 m2			

CUADRO DE CORDENADAS C2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
G	980756.93	965514.12	13.26
H	980753.7	965526.98	
I	980753.75	965530.84	3.85
C	980746.24	965530.38	7.53
B	980747	965527.25	3.22
A	980750.18	965512.73	14.87
G	980756.93	965514.13	6.89
AREA TOTAL CONSTRUIDA C2 = 118.48 m2			

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

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-116091 CND  
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
M.P. 25222-327763 CND

**CONVENCIONES**

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

	INTERVENTORIA: 	CONCESIONARIO: 	DISEÑO Y CONSTRUCCION: 
ELABORÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-340154 CND	PROPIETARIO: JOSE LUIS CICUA LEGUIZAMON Y OTROS		
DIBUJÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS ING. CATASTRAL Y GEODESTA M.P. 25222-340154 CND			

CUADRO DE AREAS (M2)					FECHA ELAB.:	UNIDAD FUNCIONAL:	No. CATASTRAL
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:	30/06/2022	6	2574300010000003047400000000
43.91 M2	7652.50 M2	483.74 M2	7608.59 M2	0.00 M2	ESCALA:	PLANO:	FICHA GRAFICA No.
					N/A	2 De 2	TCBG-6-319

Bogotá D.C., 15 de febrero de 2023

CSI-ANI-OBRA-05186

Al contestar favor citar este consecutivo

Doctor

**LAURENT CAVROIS**

Director de Proyecto

**CONCESIONARIO VIA 40 EXPRESS SAS**

Ciudad.

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

**Asunto. Predial Avalúos:** Resultado de la segunda revisión en atención a las observaciones por parte del concesionario a los avalúos de las entregas Noviembre 1 (Comunicado Vía 40 express 202350000002691 del 17/01/2023), Noviembre 2 (Comunicado Vía 40 Expres 202350000002671 del 17/01/2023), Noviembre 3 (Comunicado Vía 40 Expres PENDIENTE) para la aprobación de Interventoría.

Respetado Doctor,

En atención a los oficios del asunto y verificadas las respuestas emitidas por el Concesionario, referente a las observaciones realizadas a la revisión de cuarenta y un (41) informes de avalúos y según lo dispuesto en el capítulo IV, numeral 8.6, literales (i), (j) del apéndice 7 del contrato de Concesión, la Interventoría procede a la emitir respuesta, en los siguientes términos:

El Concesionario presentó a la Interventoría el Comunicado Vía 40 Expres 202350000005841 del 02/02/2023 con recibido de interventoría el 07/02/2023, solicitando la firma de aprobación de 41 avalúos comerciales corporativos.

Hecha la revisión del caso, de los anteriores cuarenta y un (41) avalúos, la Interventoría aprueba y firma en físico veinte (20) avalúos el día 13/02/2023, se devuelven dos (2) avalúos para ajustes.

Cabe anotar, que de los diecinueve avalúos (19) correspondientes a la entrega de noviembre 2023, tres (3) están pendientes por firma de Interventoría hasta que el Concesionario presente el oficio de respuesta a las observaciones de dicha entrega.

**RESULTADO FIRMA DE APROBACION PARA 22 AVALÚOS**

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
1	TCBG-1-259	SÍ	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Expres 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 04/nov./2022
2	TCBG-3-027	SÍ	Comunicado Vía 40 Expres 202250000074851, remitiendo los avalúos.	Informe de avalúo fechado el 01/nov./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
			Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 20235000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	
3	TCBG-3-142	Sí	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000076591, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04933 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 20235000002671 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 02/mar./2022 Revisión de 25/nov./2022
4	TCBG-3-276	Sí	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 20235000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 04/nov./2022
5	TCBG-3-368	Sí	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 20235000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 01/nov./2022
6	TCBG-4-034	Sí	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 20235000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022
7	TCBG-4-068	Sí	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 20235000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/oct./2022
8	TCBG-4-134	Sí	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos.	Informe de avalúo fechado el 11/nov./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
			Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 20235000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	
9	TCBG-4-138	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 20235000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/oct./2022
10	TCBG-5-014	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 20235000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022
11	TCBG-5-015	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 20235000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022
12	18 TCBG-5-025	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 20235000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022
13	21 TCBG-5-220	SÍ	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 20235000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
14	22 TCBG-6-156-2	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/oct./2022
15	23 TCBG-6-319	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 04/nov./2022
16	24 TCBG-6-381	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 04/nov./2022
17	TCBG-6-406	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022
18	TCBG-6-881	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 02/nov./2022
19	TCBG-6-883	SI	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
20	TCBG-7-024	No	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 01/nov./2022 <b>No se aprueba: Se reitera que tanto la ficha como el plano predial aún no han sido aprobados</b>
21	TCBG-7-184	No	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 18/nov./2022 <b>No se aprueba: Se reitera la inconsistencia entre las áreas catastral y ficha predial debido a que se trata de un predio baldío.</b>
22	TCBG-7-191	Si	Comunicado Vía 40 Exprés 202250000074851, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04925 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 Exprés 202350000002691 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 28/oct./2022

Cordialmente,

**CARLOS ARTURO  
CONTRERAS  
DURAN**

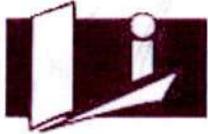
Firmado digitalmente por CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN  
Número de identificación única: 901.005.269-5  
INTERVENTORIA ANI-CONTRERAS DURAN S.R.L. NIT: 901.005.269-5  
BOGOTÁ D.C., en DIAMONIOS - 1 ANO - TERCER VISTUA  
Fecha: 2023.11.17 12:26:05 -0500  
Correo electrónico: CARLOS@INCOPLAN-BOGOTÁ D.C.  
Firma: CARLOS@INCOPLAN-BOGOTÁ D.C.  
Fecha: 2023.11.17 12:26:05 -0500

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

c.c: Archivo

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

Proyectó: NC  
Revisó: OUC  
Aprobó: CACD



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-319

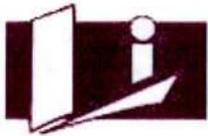
CLASE DE INMUEBLE:	SUBURBANO, LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES
DIRECCIÓN:	LT E
VEREDA/BARRIO:	QUEBRADA HONDA
MUNICIPIO:	SILVANIA
DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA
SOLICITANTE:	CONSORCIO RUTA 40
SOLICITANTE:	El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ D.C., NOVIEMBRE 04 DE 2022



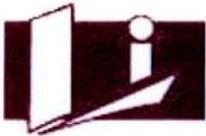
**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
"CORFELONJAS"**

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



**TABLA DE CONTENIDO**

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



6.2.	ÁREA DEL TERRENO .....	9
6.3.	LINDEROS.....	9
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	10
6.5.	SERVICIOS PÚBLICOS: .....	10
6.6.	UNIDADES FISIográfICAS .....	10
6.7.	ÁREAS CONSTRUIDAS.....	10
6.8.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS .....	12
6.9.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES .....	13
6.10.	CULTIVOS ESPECIES .....	14
7.	MÉTODO DE AVALÚO .....	14
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA .....	14
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS.....	14
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO .....	15
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA .....	15
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS .....	15
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO .....	15
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	15
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE .....	16
10.3.	EJERCICIO RESIDUAL .....	16
10.4.	SERVIDUMBRES .....	16
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	16
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS .....	16
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	16
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....	17
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES .....	17
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES .....	17
13.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	18
14.	RESULTADO DE AVALÚO.....	19
15.	DOCUMENTOS ANEXOS .....	20



**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 con construcciones.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Silvania.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Quebrada Honda.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** LT E
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K004+610,75 D y abscisa final K004+645,38 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Mixto (Residencial y Comercial).
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Silvania-Cundinamarca el uso por norma del predio es SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.4).
- 1.11. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

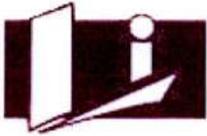
Cedula. Catastral actual	25-743-00-01-00-00-0003-0474-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 7.652,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Área de construcción	188,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$357.572.992

Fuente: Consulta catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 19 de agosto de 2022.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 04 de noviembre de 2022.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-6-319.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-6-319 del 10 de junio de 2022.
- Certificado Agencia Catastral de Cundinamarca.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 157-92260



**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

Propietarios	Identificación	%
JOSÉ LUIS CICUA LEGUIZAMÓN	C.C. 179.214	20
NORBERTO SÁNCHEZ VILLADA	C.C. 6.560.157	13,1643750409
HERMELINDA ROZO FERNÁNDEZ	C.C. 20.951.357	13,0676249591
LUIS EUDORO OLIVA PATIÑO	C.C. 13.059.044	10
HENRY PINZÓN CORREDOR	C.C. 79.432.377	10
ALEXANDER PÉREZ CICUA	C.C. 11.255.488	10
ARNULFO ANTONIO ROJAS ANGULO	C.C. 19.209.837	10
MARÍA HILDA BOHÓRQUEZ SUTACHAN	C.C. 41.712.743	10
YENIS SÁNCHEZ RIVERA	C.C. 52.059.832	2
ALEX FLÓREZ ARIZA	C.C. 79.658.672	1,568
BLANCA ISABEL PÉREZ VIUDA DE RODRÍGUEZ	C.C. 41.492.780	0,2

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Pública No. 462 del 11 de mayo de 2009, otorgada por la Notaria Única de Silvania.
- Escritura Pública No. 313 del 09 de marzo de 2011, otorgada por la Notaria Única de Silvania.
- Escritura Pública No. 356 del 06 de mayo de 2017, otorgada por la Notaria Única de Silvania.
- Escritura Pública No. 632 del 07 de mayo de 2011, otorgada por la Notaria Única de Silvania
- Escritura Pública No. 55 del 20 de febrero de 2003, otorgada por la Notaria única de Silvania
- Escritura Pública No. 857 del 07 de septiembre de 2016, otorgada por la Notaria Única de Silvania
- Escritura Pública No. 113 del 14 de febrero de 2017, otorgada por la Notaria Única de Silvania.
- Escritura Pública No. 290 del 25 de marzo de 2015, otorgada por la Notaria Única de Silvania.
- Escritura Pública No. 1612 del 28 de octubre de 2021, otorgada por la Notaria Setenta de Bogotá D.C.
- mediante Escritura Pública No. 823 del 27 de agosto de 2016, otorgada por la Notaria Única de Silvania.
- Escritura Pública No. 997 del 23 de julio de 2021, otorgada por la Notaria Setenta de Bogotá D.C.
- Escritura Pública No. 050 de fecha 04 de febrero de 2002, otorgada en la Notaría Única de Silvania



- Escritura Pública No. 429 del 04 de mayo de 2009, otorgada por la Notaria Única de Silvania.
- 3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 157-92260.
- 3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-92260 que obra en el expediente el cual fue expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, recae siguiente gravamen:
- **Anotación 016 Hipoteca Derechos de Cuota**, constituida mediante Escritura Pública No. 520 de fecha 23 de febrero de 2011, otorgada en la Notaría 7 de Bogotá D.C.

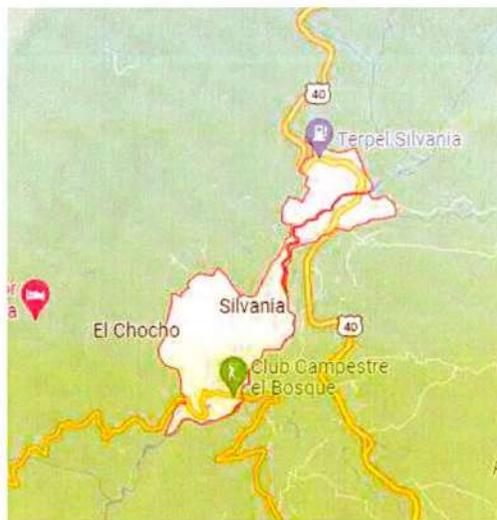
**NOTA:** El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

#### 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Quebrada Honda se localiza en el noroccidente del municipio de Silvania y delimita de la siguiente manera: al norte con la vereda Azafrán del municipio de Silvania; al oriente con las veredas San Luis y Victoria Alta del mismo municipio; al sur con la vereda Yayatá del municipio de Silvania; al occidente con el municipio de Viotá en el departamento de Cundinamarca.

6

#### LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE SILVANIA – CUNDINAMARCA



Fuente: Google Maps, Consulta: 04 de noviembre de 2022,  
<https://www.google.com/maps/place/Silvania,+Cundinamarca>



**PREDIO TCBG-6-319**

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre las vías y agricultura.
- 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 1.650 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C. <sup>1</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQFf y presenta las siguientes características. <sup>2</sup>

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQFf	Templado húmedo	Rocas sedimentarias arenosas y limoarcillosas	Typic Hapludands, Lithic Udorthents	Suelos Profundos, bien drenados, Fertilidad media	Baja a media

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
  - 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Silvania.
  - 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al noroccidente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.
5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
- NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el ACUERDO No. 22 OCTUBRE 31 DE 2.000 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL

<sup>1</sup> Alcaldía del municipio.

<sup>2</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cundinamarca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 2000.



**PREDIO TCBG-6-319**

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 del suelo expedido por la Secretaria de Infraestructura y Planeación del Municipio de Silvania se evidencia que el predio tiene clasificación rural y cuenta con un uso normativo certificado como SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.4). (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).



PR,S	PD	P,R	A,M,Pe,Zi	26	354,3989
		R,S <i>(predios privados)</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.



**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado a 2.3 Km aproximadamente de perímetro urbano del Municipio de Sylvania - Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 04 de noviembre de 2022.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	7.652,50 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	43,91 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	7.608,59 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	43,91 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-6-319.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	2,40 m	INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS - INVIAS (MJ 1-2)
SUR	0,35 m	LUIS EUDORO OLIVA PATIÑO (MJ 4-5)
ORIENTE	33,87 m	JOSÉ LUIS CICUA LEGUIZAMÓN Y OTROS (MJ 2-4)
OCCIDENTE	34,70 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (MJ 5-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-319.



**PREDIO TCBG-6-319**

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por una vía Nacional Bogotá-Girardot, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con dos calzadas en doble sentido.
- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios públicos básicos, correspondientes a energía eléctrica y acueducto. (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG 6-319).
- 6.6. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 43,91 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con topografía plana, su uso actual es mixto (Residencial y Comercial) cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.4).

- 6.6. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales.

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
<b>C1:</b> construcción de 2 pisos, estructura en columnas de ferroconcreto, cimentación en concreto, muros en bloque pintado y pañetado, entrepisos en concreto y varilla, cubierta en teja de Eternit y plástica, muros en bloque pintados y pañetados, piso en baldosa de cerámica, fachada con enchape, cuenta con la siguiente distribución, piso 1: apartamento de 3 alcobas, 2 baños, uno de ellos cuenta con división en acrílico de la ducha de 0.60 mts x 1.20 mts, sanitario, lavamanos, con enchape de baldosa de cerámica, el segundo baño cuenta con sanitario y lavamanos; cocina con mesón en L de concreto de 0.60 mts x 1.80 mts x 0.90 mts, con cubrimiento en baldosa blanca, lavaplatos en acero, cuenta con un local comercial; el 2 do piso cuenta con 2 alcobas con puertas en madera, 1 baño con separación en acrílico de la ducha de 0.60 mts x 1.20 mts, sanitario	Mixto	223,86 m <sup>2</sup>	12	Bueno	100

10



CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
lavamanos, con enchape en baldosa cerámica, cocina semintegral con mesón en concreto y baldosa blanca de 0.60 mts x 0.90 mts con cajones en madera, cuenta con techos de drywall, se ubica un tanque de almacenamiento de agua entre el entrepiso de la cocina el comedor y el baño, cubierto por la teja de Eternit y plástica, con escaleras de 1.10 mts de ancho con paso y contrapaso de 0.30 mts con enchape en baldosa de cerámica., cuenta con un canal en el piso 1 de 0.40 mts de ancho x 0.30 mts de profundidad x 7,00 mts de largo con reja metálica					
<b>C2:</b> construcción de 1 piso, estructura en columnas de ferroconcreto, cimentación en concreto, muros en bloque pañetados y pintados, cubierta en teja de zinc y plástico sobre cercha metálica, pisos en baldosa cerámica, concreto pulido y pintado, cuenta con la siguiente distribución, 2 alcobas una de ellas con muros en madaflex, 2 baños, 1 de ellos con división en acrílico en la ducha de 1.60 mts x 0.70 mts, sanitario y lavamanos con enchape, cocina semiintegral en mesón en L de concreto y baldosa blanca de 1.70 mts x 0.90 mts , lavaplatos de acero con cajones en madera, cuenta con un local comercial, en la parte final cuenta con unas escaleras de 0.90mts de largo con pasos de 0.30 mts y contrapaso de 0.20 mts, para acceder a una placa de concreto de 2.80 mts de ancho x 7.00 mts de largo sobre ella se encuentra un tanque de agua plástico y el contador del agua de las construcciones C1 y C2, cuenta con un canal de 0.40 mts de ancho x 0.30 mts de profundidad x 7.00 mts de largo con reja metálica.	Mixta	118,48 m <sup>2</sup>	12	Bueno	100
<b>C3:</b> Construcción de 1 piso estructura en columnas de ferroconcreto,	Mixta	132,94 m <sup>2</sup>	12	Bueno	100

11



CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
cimentación en concreto, muros en bloque pañetados y pintados, cubierta en teja de zinc y plástica sobre cercha metálica, pisos en baldosa, cuenta con la siguiente distribución, 1 alcoba con cocina y patio trasero, baño con ducha, sanitario y lavamanos con enchape de 1.20 mts, local con cocina mesón en concreto con baldosa de 0.60 mts x 0.90 mts de alto x 2.10 mts, cuenta con 1 alcoba, el local cuenta 2 baños con sanitario y lavamanos, y enchape a medio muro en baldosa de cerámica.					
<b>C4:</b> Construcción de 1 piso con cimentación en concreto, estructura en muros de carga en ladrillo bloque pañetado, con puertas y ventanas metálicas de ornamentación sencilla y cubierta en teja de zinc sobre cercha metálica. Distribución: habitación con piso enchapado y paredes pañetadas y pintadas; habitación con piso en concreto pulido y paredes en ladrillo a la vista.	Mixta	8,46 m <sup>2</sup>	12	Bueno	70

12

**6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes características para construcciones principales.

ÍTEM	CONSTRUCCIONES			
	C1	C2	C3	C4
<b>CIMENTACIÓN</b>	Concreto Corriente	Concreto Corriente	Concreto Corriente	Concreto Corriente
<b>ESTRUCTURA</b>	Columnas en Ferrocemento	Columnas en Ferrocemento	Columnas en Ferrocemento	Muros de Carga
<b>ENTREPISO</b>	Placa en Concreto y Varilla	No Aplica	No Aplica	No Aplica
<b>FACHADA</b>	Enchape	Enchape	Enchape	Pañete
<b>CUBIERTA</b>	Teja de Eternit y Plástica	Teja de Zinc y Plástica	Teja de Zinc y Plástica	Teja de Zinc
<b>CIELO RASO</b>	Drywall	No Aplica	No Aplica	No Aplica
<b>PISOS</b>	Enchape en Cerámica	Enchape en Cerámica	Enchape en Cerámica	Cemento Alisado
<b>COCINA</b>	Mesones de concreto con lavaplatos en acero inoxidable y cocina semi integral	Mesones de concreto con lavaplatos en acero inoxidable y cocina semi integral	Mesones de concreto con lavaplatos en acero inoxidable	No Aplica
<b>BAÑOS</b>	Mobiliario sencillo	Mobiliario sencillo	Mobiliario sencillo	No Aplica

**PREDIO TCBG-6-319**

<b>ACABADOS BAÑO</b>	Enchape con cerámica en paredes y piso	Enchape con cerámica en paredes y piso	Enchape parcial con cerámica en paredes y piso	No Aplica
<b>ACABADOS MUROS</b>	Pañete y pintura	Pañete y pintura	Pañete y pintura	Pañete y pintura
<b>OTROS</b>	Se encuentra M2 en la parte superior	No Aplica	No Aplica	No Aplica
<b>VETUSTEZ</b>	12 años	12 años	12 años	12 años
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Bueno	Bueno	Bueno	Bueno

**6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
<b>M1:</b> Portón de 2 hojas en tubo cuadrado metálico pintado de 2.70 mts de ancho x 2.10 mts de alto, soportado en tubos cuadrados 1" anclados a los muros de las construcciones colindantes	1,00	un	12	Bueno	30
<b>M2:</b> Enramada situada sobre la construcción C1 en columnas metálicas soportadas en un muro a media altura de bloque pintado de 0.70 mts de alto, cubierta en teja metálica soportada en cercha metálica, con piso en concreto, cuenta con una reja metálica de 2,10 mts de alto x 2,80 mts de ancho, Se encuentra un lavadero en concreto de 0.60 mts x 0.80 mts de alto y un tanque de almacenamiento de agua de 1000 Litros, cuenta con el acceso al segundo piso mediante 14 escalones con enchape en baldosa de cerámica	37,78	m <sup>2</sup>	12	Bueno	60
<b>M3:</b> Enramada con cubierta en teja de zinc sobre cercha metálica y postes metálicos tipo tubular, con piso en placa de concreto pulido de 0.10 m de espesor, cuenta con un cerramiento en portón metálico a 4 hojas de ornamentación metálica sencilla de 7.80 m de ancho x 2.85 m de alto	51,48	m <sup>2</sup>	12	Bueno	60

13



6.10. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita no presenta cultivos y/o especies, objeto de avalúo.

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.

14

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) (Cultivos agrícolas clase 1 y corredor vial rural) 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	0,84	0,00



**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO**

**Unidad Fisiográfica 1**

**Método de Comparación o de Mercado:** Para determinar el valor por hectárea de terreno, se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontraron 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 (m <sup>2</sup> )	VALOR / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
1	3019611356	Juan Pablo Delgado	Sivania	Yayatá	Finca	\$ 360.000.000	\$ 352.800.000	0,20	\$ 922.500.000	220,00	\$ 765.000	\$ 188.300.000
2	3112012478	Juan de Jesús	Sivania	Azafranal	Finca	\$ 300.000.000	\$ 270.000.000	0,20	\$ 873.000.000	120,00	\$ 795.000	\$ 95.400.000
3	3014252620	Jhon	Sivania	Yayata	Lote	\$ 800.000.000	\$ 784.000.000	0,84	\$ 933.666.786	0,00		\$ -
<b>MEDIA ARITMÉTICA</b>						\$ 909.722.261,92						
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>						\$ 32.288.816,43		<b>LÍMITE SUPERIOR</b>		\$ 942.011.078,35		
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>						3,55%		<b>LÍMITE INFERIOR</b>		\$ 877.433.445,49		

**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.

**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
<b>PROMEDIO</b>			<b>\$ 909.722.262</b>
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>			<b>\$ 32.288.816</b>
<b>COEF DE VARIACIÓN</b>			<b>3,55%</b>
<b>LÍMITE SUPERIOR</b>			<b>\$ 942.011.078</b>
<b>LÍMITE INFERIOR</b>			<b>\$ 877.433.445</b>

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se comporta de manera similar a los predios de estudio, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	ha	\$909.722.000



**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**

**Unidad Fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Finca se encuentra ubicada en la vereda Yayatá, del municipio de Silvania, 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 Azafrenal, que cuenta con un área de terreno de 2.000 metros cuadrados y un área construida de 120 metros cuadrados.

**Oferta 3:** Lote de 8.400 m<sup>2</sup> sobre la vía principal de Silvania, ubicada en la vereda de Yayatá, no cuenta con construcciones y tiene disponibilidad de servicios públicos.

**10.3. EJERCICIO RESIDUAL**

Para el presente informe de avalúo no se realiza ejercicio residual.

**10.4. SERVIDUMBRES**

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

16

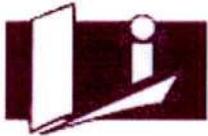
**10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN**

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 203.



**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	12	100	12,00%	2	9,08%	\$979.692,03	\$88.951,14	\$890.740,89	\$ 890.700
C2	12	100	12,00%	2	9,08%	\$1.035.647,91	\$94.031,65	\$941.616,26	\$ 941.600
C3	12	100	12,00%	2	9,08%	\$904.151,59	\$82.092,44	\$822.059,15	\$ 822.100
C4	12	70	17,14%	2	12,31%	\$1.097.559,71	\$135.151,78	\$962.407,93	\$ 962.400

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	12	30	40,00%	2	29,82%	\$2.584.988,40	\$770.965,04	\$1.814.023,36	\$ 1.814.000
M2	12	60	20,00%	2	14,22%	\$193.005,17	\$27.450,55	\$165.554,62	\$ 165.600
M3	12	60	20,00%	2	14,22%	\$258.494,65	\$36.764,92	\$221.729,73	\$ 221.700

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

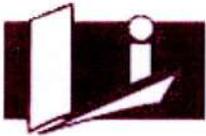
**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

En el área a intervenir no se encontraron cultivos y/o especies objeto de avalúo.



**13. CONSIDERACIONES GENERALES.**

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



**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO U.F.1	ha	0,004391	\$ 909.722.000	\$ 3.994.589
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 3.994.589</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m2	223,86	\$ 890.700	\$ 199.392.102
C2	m2	118,48	\$ 941.600	\$ 111.560.768
C3	m2	132,94	\$ 822.100	\$ 109.289.974
C4	m2	8,46	\$ 962.400	\$ 8.141.904
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 428.384.748</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	un	1	\$ 1.814.000	\$ 1.814.000
M2	m2	37,78	\$ 165.800	\$ 6.256.368
M3	m2	51,48	\$ 227.700	\$ 11.413.116
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 19.483.484</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 451.862.821</b>

**TOTAL AVALÚO: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTIÚN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$451.862.821,00)**

INVENTORIA  
13 FEB 2023  
SEG INCOPIAN

Bogotá, D.C., 04 de noviembre de 2022.

Cordialmente,

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

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL- 1044242133

**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Director de comité  
RAA AVAL-80095537



15. DOCUMENTOS ANEXOS

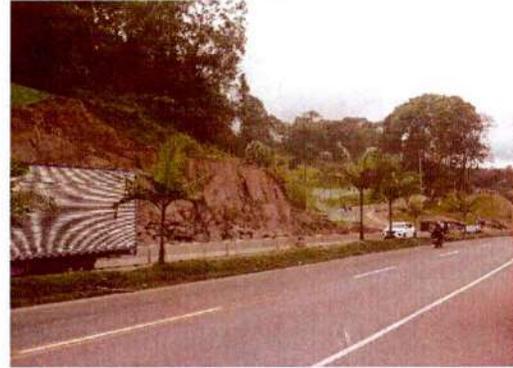
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



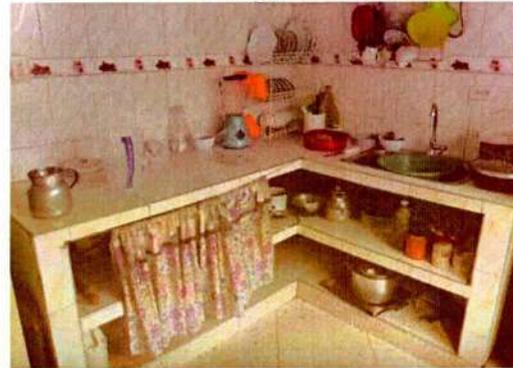
C1

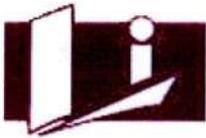


C1



C1





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-6-319**

C1



C1



C2



C2



C2



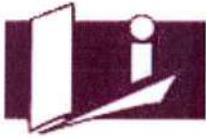
C2



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](mailto:lonjainmobogota@hotmail.com)**  
**Bogotá D.C. Colombia**



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-6-319**

C2



C2



C3



C3



C3



C3



22

**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**



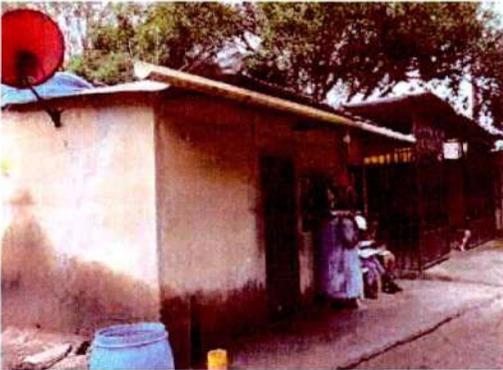
C3



C3



C4



C4



C4



C4





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-319

**CONSTRUCCIONES ANEXAS**

M1



M2



M3





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



CAMS-OPM-CUS-190-2022

**PLANEACIÓN MUNICIPAL**

Código FIC-02
Versión: 1
Página: 1 de 1

6-319

**CERTIFICADO DE USO DE SUELO**

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

**CERTIFICA**

Que el predio identificado con Número 25-743-00-01-0003-0474-000, 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.

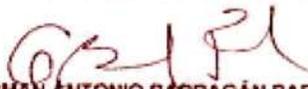
**USO PRINCIPAL:** Cultivos agrícolas clase 1, corredor vial rural.

**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 por solicitud del interesado a los dos (02) días del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).

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

**GESTIÓN DOCUMENTAL**

Original: Destrucción  
Proyecto: Beneficio Mercado M - Apoyo planeación  
Inventario: Inventario de Actos - Apoyo Cartografía

Alcaldía Municipal de Silvania, Cundinamarca, Diagonal 80 No. 6-04 Parque Principal,  
 Email: [contactenos@silvania-cundinamarca.gov.co](mailto:contactenos@silvania-cundinamarca.gov.co),  
 Web: <http://www.silvania-cundinamarca.gov.co>



15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

Table with columns: CONSTRUCCIÓN, ÍTEM, Desglose del ítem, unidad, valor unitario, Cantidad por unidad de APU, Valor por APU, Total APU, Valor adoptado, Unidad del ítem. Includes detailed list of construction items and their costs.

26

https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/205380/teja-ondulada-183-x-092m-x-07mm-transparente-polcarbonato-perfil-7/205380/
https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-559809952-facheta-fachata-importada-espanola-flandes-beige-25x50-...
https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-892678035-division-de-bano-en-acrilico-...
https://corona.co/productos/revestimientos/piso-pared-ego-blanco-cara-unica-338x338/p/202204001?gclid=CjwKCAjw5uYhAZeIwA5a6CDJ2DZ7j7Xk3z4fVgDwaDT1-mKRVNkxk6B7vumuf18C5e6gOAS0hoCIAkQAvD\_BwE
https://www.socoda.com.co/cocina-integral-malta-120m/p
https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/300068/tanque-de-agua-1000-litros-negro-etermit-300068/
https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/547476/rejilla-desague-lin-carcam-6x12pu15x30cm-al/547476/



# Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## PREDIO TCBG-6-319

CONSTRUCCIÓN	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
C2	C2: construcción de 1 piso, estructura en columnas de ferrocemento, cimentación en concreto, muros en bloque pañetados y pintados, cubierta en teja de zinc y plástico sobre cercha metálica, pisos en baldosa cerámica, concreto pulido y pintado, cuenta con la siguiente distribución, 2 alcobas una de ellas con muros en madaflex, 2 baños, 1 de ellos con división en acrílico en la ducha de 1.80 mts x 0.70 mts, sanitario y lavamanos con enchape, cocina semintegral, en mesón en L de concreto y baldosa blanca de 1.70 mts x 0.90 mts, lavaplatos de acero con cajones en madera, cuenta con un local comercial, en la parte final cuenta con unas escaleras de 0.90mts de largo con pasos de 0.30 mts y contrapasos de 0.20 mts, para acceder a una placa de concreto de 2.80 mts de ancho x 7.00 mts de largo sobre ella se encuentra un tanque de agua plástico y el contador del agua de las construcciones C1 y C2, cuenta con un canal de 0.40 mts de ancho x 0.30 mts de profundidad x 7.00 mts de largo con teja metálica.	Descapote de Maquina	m3	\$ 10.110,00	23,70	\$ 239.607,00	\$ 122.703.564,34	\$ 1.035.647,91	m2
		Replanteo	m2	\$ 2.862,00	118,48	\$ 339.089,76			
		Excavacion manual general	m3	\$ 27.459,00	35,54	\$ 975.892,86			
		Zapala en concreto comun 3000 PSI	m3	\$ 669.521,00	2,00	\$ 1.339.042,00			
		Concreto comente grava comun 3000 PSI	m3	\$ 436.043,00	24,46	\$ 10.665.611,78			
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m2	\$ 114.668,00	118,48	\$ 13.585.864,64			
		Placa Concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect. Entrepiso	m2	\$ 95.887,00	19,60	\$ 1.879.385,20			
		Columna 40 x 30 cm	m	\$ 237.222,00	28,00	\$ 6.642.216,00			
		Viga 30X40 cm	m	\$ 234.816,00	43,00	\$ 10.097.088,00			
		Alistado de Piso 4CM	m2	\$ 27.748,00	118,48	\$ 3.287.583,04			
		Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	\$ 36.883,00	217,70	\$ 8.029.429,10			
		Pañete liso muros 1.4	m2	\$ 29.300,00	217,70	\$ 6.378.610,00			
		Vinilo sobre pañete dos manos	m2	\$ 7.503,00	217,70	\$ 1.633.403,10			
		Teja Zinc Ondulada 2.134x0.80mt Cal 35 0.17mm	m2	\$ 14.294,00	59,24	\$ 846.776,56			
		Teja Ondulada 1.83 x 0.92m x 0.7mm Transparente	m2	\$ 38.539,00	59,24	\$ 2.283.050,36			
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 37.727,00	108,85	\$ 4.106.563,95			
		Piso ceramica 20 x 20 cm	m2	\$ 44.739,00	118,48	\$ 5.300.676,72			
		Fachaleta Fachada Importada Española Flandes Beige 25x50	m2	\$ 77.900,00	18,93	\$ 1.474.647,00			
		División De Baño En Acrílico	un	\$ 150.000,00	1,00	\$ 150.000,00			
		Piso Pared Ego Blanco Cara Única 20.5x20.5	m2	\$ 25.850,00	45,00	\$ 1.163.250,00			
		Cerámica formato 25CMX35CM	m2	\$ 48.241,00	24,78	\$ 1.195.411,98			
		Mesón en concreto	m2	\$ 152.379,00	1,53	\$ 233.139,87			
		SopORTE mesón en bloque de concreto 60CMX90CMX10CM	un	\$ 69.111,00	2,00	\$ 138.222,00			
		Cocina Integral Malta 1.20 m	un	\$ 1.434.900,00	1,00	\$ 1.434.900,00			
		Lavaplatos con grifería	un	\$ 294.815,00	1,00	\$ 294.815,00			
		Punto A.F. Lavaplatos	un	\$ 26.467,00	1,00	\$ 26.467,00			
		Salida sanitaria lavaplatos 2"	un	\$ 53.641,00	1,00	\$ 53.641,00			
		Inodoro tipo I	un	\$ 345.309,00	2,00	\$ 690.618,00			
		Punto A.F. inodoro	un	\$ 25.406,00	2,00	\$ 50.812,00			
		Salida sanitaria inodoro 4"	un	\$ 107.346,00	2,00	\$ 214.692,00			
		Lavamanos con Grifería Tipo I	un	\$ 292.825,00	2,00	\$ 585.650,00			
		Punto A.F. Lavamanos	un	\$ 26.467,00	2,00	\$ 52.934,00			
		Salida Sanitaria Lavamanos 2"	un	\$ 79.460,00	2,00	\$ 158.920,00			
		Punto A.F. Ducha	un	\$ 300.069,00	2,00	\$ 600.138,00			
		Salida sanitaria ducha 2"	un	\$ 72.921,00	2,00	\$ 145.842,00			
		Ducha con grifería tipo I	un	\$ 114.007,00	2,00	\$ 228.014,00			
		Puerta lamina Cold Rolled	m2	\$ 216.656,00	8,26	\$ 1.793.911,68			
		Puerta Wanque Clasico 60X200 cm	un	\$ 131.900,00	5,00	\$ 659.500,00			
		Marco puerta lamina	un	\$ 129.676,00	5,00	\$ 648.380,00			
		Cerradura c-333 50mm mega izquierda soldar	un	\$ 36.900,00	5,00	\$ 184.500,00			
		Ventana fija 1X1 Vidrio de seguridad 6 MM	un	\$ 159.507,00	6,00	\$ 957.042,00			
		Tanque de Agua 1.000 Litros Negro Eternit	un	\$ 545.900,00	1,00	\$ 545.900,00			
		Rejilla Desague LIN CARCAM 6x12pulg(15x30cm) AL	un	\$ 99.900,00	23,33	\$ 2.330.667,00			
		Salida Luminaria en Techo + Roseta PVC	un	\$ 136.030,00	7,00	\$ 952.210,00			
		Salida Toma Comente doble en muro	un	\$ 147.335,00	15,00	\$ 2.210.025,00			
Salida Interruptor Doble PVC	un	\$ 124.131,00	6,00	\$ 744.786,00					
Tablero Trifasico 12 Circuitos	un	\$ 274.946,00	1,00	\$ 274.946,00					
Mano de obra AA	Hc	\$ 21.793,00	350,00	\$ 7.627.550,00					
Mano de obra HH	Hc	\$ 41.577,00	30,00	\$ 1.247.310,00					
<b>Total costo directo</b>						<b>\$ 106.698.751,60</b>			
Administración						5%	\$ 5.334.937,58		
Imprevistos						3%	\$ 3.200.962,55		
Utilidad						7%	\$ 7.468.912,61		
<b>Total</b>							<b>\$ 122.703.564,34</b>		
		<b>Total Construcción m2</b>		<b>ÁREA</b>	118,48	\$	<b>1.035.647,91</b>		

<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/205380/teja-ondulada-183-x-092m-x-07mm-transparente-policarbonato-perfil-7/205380/>  
[s://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/282061/teja-zinc-ondulada-2134x080mt-cal-35-017mm/282061/7kid-bnnext1031757&shop-google-shopping&gclid=CjwKCAjw1iCZ3hA1EiwAFvFhDFIzaxE9d0Dmp1h1bqpwLHZVmxwR29naAbAtgtd2je8rM9RRQRCofxQAVD\\_I](https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/282061/teja-zinc-ondulada-2134x080mt-cal-35-017mm/282061/7kid-bnnext1031757&shop-google-shopping&gclid=CjwKCAjw1iCZ3hA1EiwAFvFhDFIzaxE9d0Dmp1h1bqpwLHZVmxwR29naAbAtgtd2je8rM9RRQRCofxQAVD_I)  
[https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-892678035-division-de-bano-en-acrilico-\\_JM?position=7&search\\_layout=stack&type=item&tracking\\_id=6bc335b5-4fef-48cc-e97c-866d5b51466f](https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-892678035-division-de-bano-en-acrilico-_JM?position=7&search_layout=stack&type=item&tracking_id=6bc335b5-4fef-48cc-e97c-866d5b51466f)  
[https://corona.com/productos/revestimientos/piso-pared-ego-blanco-cara-unica-338x338.jp/202204001?gclid=CjwKCAjw5fY8hAZeWASa6CDI2DZ7j7Xl3sz4FvqDwadT1-mKRVNQkxvG7YumUE18CS6g0AS0hCtAKQAVD\\_BwE](https://corona.com/productos/revestimientos/piso-pared-ego-blanco-cara-unica-338x338.jp/202204001?gclid=CjwKCAjw5fY8hAZeWASa6CDI2DZ7j7Xl3sz4FvqDwadT1-mKRVNQkxvG7YumUE18CS6g0AS0hCtAKQAVD_BwE)  
<https://www.socoda.com.co/cocina-integral-malta-120m/p>  
[https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/300068/tanque-de-agua-1000-litros-negro-eternit/300068/?id=bnnext1031759&shop-google-shopping&gclid=CjwKCAjw5fY8hAZeWASa6CDNacRv-Z0vLZAS5fGctDoUicY6aG6Qh15cft5s5756v6KNF8oCvqQAVD\\_BwE](https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/300068/tanque-de-agua-1000-litros-negro-eternit/300068/?id=bnnext1031759&shop-google-shopping&gclid=CjwKCAjw5fY8hAZeWASa6CDNacRv-Z0vLZAS5fGctDoUicY6aG6Qh15cft5s5756v6KNF8oCvqQAVD_BwE)  
<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/547476/rejilla-desague-lin-carcam-6x12pulg15x30cm-al/547476/>



PREDIO TCBG-6-319

Table with columns: CONSTRUCCIÓN, ÍTEM, Desglose del ítem, unidad, valor unitario, Cantidad por unidad de APU, Valor por APU, Total APU, Valor adoptado, Unidad del ítem. Includes item C3: Construcción de 1 piso estructura en columnas de ferrocemento...

https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/205380/teja-ondulada-183-x-092m-x-07mm-transparente-policarbonato-perfil-7/205380/
s://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/282061/teja-zinc-ondulada-2134x080mt-cal-35-017mm/282061/?kid=bnnext1031757&shop=googleShopping&gclid=CjwKCAwJ1C2BhAZeIwAFvFhDFEjzae9d0lmp1h1bqxwLH2NmwrR29naAbHgt2zje6RwM9RR2RoCrfwQAvD\_
https://carona.co/productos/revestimientos/piso-pared-egoo-blanco-cara-unica-338x338/p/202204001?gclid=CjwKCAwJwF9BAZeiwAFvFhDFEjzae9d0lmp1h1bqxwLH2NmwrR29naAbHgt2zje6RwM9RR2RoCrfwQAvD\_8wE

Table with columns: CONSTRUCCIÓN, ÍTEM, Desglose del ítem, unidad, valor unitario, Cantidad por unidad de APU, Valor por APU, Total APU, Valor adoptado, Unidad del ítem. Includes item C4: Construcción de 1 piso con cimentación en concreto estructura en muros de carga en ladrillo bloque pañetado...

s://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/282061/teja-zinc-ondulada-2134x080mt-cal-35-017mm/282061/?kid=bnnext1031757&shop=googleShopping&gclid=CjwKCAwJ1C2BhAZeIwAFvFhDFEjzae9d0lmp1h1bqxwLH2NmwrR29naAbHgt2zje6RwM9RR2RoCrfwQAvD\_

Fuente: Construdata 203



### 15.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ											
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU											
6-319											
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem		
M1	Portón de 2 hojas en tubo cuadrado metálico pintado de 2.70 mts de ancho x 2.10 mts de alto, soportado en tubos cuadrados 1" anclados a los muros de las construcciones colindantes.	Reja Bancaria	m2	\$ 101.142,00	6,00	\$ 606.852,00	\$ 2.584.988,40	\$ 2.584.988,40	un		
		Tubo Estr. Redondo Negro 2" Esp. 2,5mm (6m)	m	\$ 33.097,00	9,60	\$ 317.731,20					
		Esmalte sobre lamina lineal	m	\$ 6.779,00	47,40	\$ 321.277,20					
		Bisagra cobre nudo cabeza plana	un	\$ 28.800,00	6,00	\$ 172.800,00					
		Chapa Dos Machos 864 Sobreponer Izquierda V.A	un	\$ 66.900,00	1,00	\$ 66.900,00					
		Soldadura electrica 3 3/32 " 68 Barras	kg	\$ 51.150,00	2,00	\$ 102.300,00					
		Mano de obra HH	Hc	\$ 41.547,00	24,00	\$ 997.128,00					
		<b>Total costo directo</b>									<b>\$ 2.584.988,40</b>
		Total Construcción			Unidad	1,00				\$ 2.584.988,40	
		<a href="https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/16094/bisagra-armillar-3pg-set-x-2und/16094/7kid-goosho_1161562&amp;shop-googleShopping&amp;gclid=CjQKCCQw08aYBhDIARiAA_gbDeWpNsqFHWTONiieS23TmNh3GBaEq-https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/397050/chapa-dos-machos-864-sobreponer-izquierda-">https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/16094/bisagra-armillar-3pg-set-x-2und/16094/7kid-goosho_1161562&amp;shop-googleShopping&amp;gclid=CjQKCCQw08aYBhDIARiAA_gbDeWpNsqFHWTONiieS23TmNh3GBaEq-https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/397050/chapa-dos-machos-864-sobreponer-izquierda-</a>									
M2	Enramada situada sobre la construcción C1 en columnas metálicas soportadas en un muro a media altura de bloque pintado de 0.70 mts de alto, cubierta en teja metálica soportada en cercha metálica, con piso en concreto, cuenta con una reja metálica, con piso en concreto, cuenta con una reja metálica de 2,10 mts de alto x 2,80 mts de ancho, Se encuentra un lavadero en concreto de 0.60 mts x 0.80 mts de alto y un tanque de almacenamiento de agua de 1000 Litros, cuenta con el acceso al segundo piso mediante 14 escalones con enchape en baldosa de cerámica	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	37,78	\$ 108.126,36	\$ 7.291.735,41	\$ 193.005,17	m2		
		Concreto corriente grava comun 3000 PSI	m3	\$ 436.043,00	3,28	\$ 1.430.221,04					
		Piso cerámica 20 x 20 cm	m2	\$ 44.739,00	3,28	\$ 146.743,92					
		Escalera en concreto visto	m2	\$ 251.992,42	3,28	\$ 826.219,94					
		Tubo peraltamiento galvanizado 2" (6m) Esp. 1,90mm	m	\$ 28.960,00	10,00	\$ 289.600,00					
		Teja Zinc Ondulada 2.134x0.8(lmt Cal 35 0.17mm	m2	\$ 14.294,00	37,78	\$ 540.027,32					
		Estructura de metal para teja de fibrocemento	m	\$ 37.727,00	24,59	\$ 927.706,93					
		Muro divisorio bloque estrado No.4	m2	\$ 35.372,00	4,30	\$ 152.589,60					
		Paquete liso muros 1:3	m2	\$ 29.792,00	4,30	\$ 128.105,60					
		Vinilo sobre pañete dos manos	m2	\$ 7.503,00	4,30	\$ 32.262,90					
		Reja bancaria	m2	\$ 101.142,00	5,88	\$ 594.714,96					
		Lavadero en granito pulido	un	\$ 273.301,00	1,00	\$ 273.301,00					
		Punto A.F. Lavadero	un	\$ 35.109,00	1,00	\$ 35.109,00					
		Salida Sanitaria Lavadero 2"	un	\$ 106.907,00	1,00	\$ 106.907,00					
		Tanque 1000 L Negro Ecoplast	un	\$ 493.203,00	1,00	\$ 493.203,00					
		Tubería PVC P 1"	m	\$ 15.847,00	4,00	\$ 63.388,00					
		Cerámica formato 25CMX35CM	m2	\$ 48.241,00	9,24	\$ 445.746,84					
Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	32,00	\$ 697.376,00							
<b>Total costo directo</b>						<b>\$ 7.291.735,41</b>					
Total Construcción			Area	37,78	\$ 193.005,17						
<a href="https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/282061/teja-zinc-ondulada-2134x080mt-cal-35-017mm/282061/7kid-goosho_1161562&amp;shop-googleShopping&amp;gclid=CjQKCCQw1YBhCDARiAArC6LKYSyplD-http://www.colombia.generadordeprecios.info/obra_nueva/Estructuras/Concreto_armado/Escaleras/Escalera_de_concreto_visto.html">https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/282061/teja-zinc-ondulada-2134x080mt-cal-35-017mm/282061/7kid-goosho_1161562&amp;shop-googleShopping&amp;gclid=CjQKCCQw1YBhCDARiAArC6LKYSyplD-http://www.colombia.generadordeprecios.info/obra_nueva/Estructuras/Concreto_armado/Escaleras/Escalera_de_concreto_visto.html</a>											
M3	Enramada con cubierta en teja de zinc sobre cercha metálica y postes metálicos tipo tubular, con piso en placa de concreto pulido de 0.10 m de espesor, cuenta con un cerramiento en portón metálico a 4 hojas de ornamentación metálica sencilla de 7.80 m de ancho x 2.85 m de alto.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	51,48	\$ 147.335,76	\$ 13.307.304,37	\$ 258.494,63	m2		
		Excavación manual general	m3	\$ 23.972,00	5,15	\$ 123.455,80					
		Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 114.668,00	51,48	\$ 5.903.106,64					
		Aislado de Piso 4CM	m2	\$ 27.748,00	51,48	\$ 1.428.447,04					
		Teja Zinc Ondulada	m2	\$ 14.294,00	51,48	\$ 735.855,12					
		Estructura de metal para teja de fibrocemento	m	\$ 37.727,00	43,09	\$ 1.624.147,33					
		Reja bancaria	m2	\$ 101.142,00	22,23	\$ 2.248.386,66					
		Bisagra Armillar 3pg x 2und	un	\$ 11.900,00	12,00	\$ 142.800,00					
		Chapa Dos Machos 864 Sobreponer Izquierda V.A	un	\$ 66.900,00	1,00	\$ 66.900,00					
		Soldadura electrica 3 3/32 " 68 Barras	kg	\$ 51.150,00	2,00	\$ 102.300,00					
Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	36,00	\$ 764.548,00							
<b>Total costo directo</b>						<b>\$ 13.307.304,37</b>					
Total Construcción			Area	51,48	\$ 258.494,63						
<a href="https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/282061/teja-zinc-ondulada-2134x080mt-cal-35-017mm/282061/7kid-goosho_1161562&amp;shop-googleShopping&amp;gclid=CjQKCCQw1YBhCDARiAArC6LKYSyplD-ArveApHqDq3jgP9W9m3UQNDc_Saem_2x2Nl_-yDfYHAg5yE1A1w_wd8-https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/16094/bisagra-armillar-3pg-set-x-2und/16094/7kid-goosho_1161562&amp;shop-googleShopping&amp;gclid=CjQKCCQw08aYBhDIARiAA_gbDeWpNsqFHWTONiieS23TmNh3GBaEq-https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/397050/chapa-dos-machos-864-sobreponer-izquierda-va/397050/7kid-goosho_1161562&amp;shop-googleShopping&amp;gclid=CjQKCCQw1YBhCDARiAArC6LKYSyplD-https://www.colombia.generadordeprecios.info/obra_nueva/Estructuras/Concreto_armado/Escaleras/Escalera_de_concreto_visto.html">https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/282061/teja-zinc-ondulada-2134x080mt-cal-35-017mm/282061/7kid-goosho_1161562&amp;shop-googleShopping&amp;gclid=CjQKCCQw1YBhCDARiAArC6LKYSyplD-ArveApHqDq3jgP9W9m3UQNDc_Saem_2x2Nl_-yDfYHAg5yE1A1w_wd8-https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/16094/bisagra-armillar-3pg-set-x-2und/16094/7kid-goosho_1161562&amp;shop-googleShopping&amp;gclid=CjQKCCQw08aYBhDIARiAA_gbDeWpNsqFHWTONiieS23TmNh3GBaEq-https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/397050/chapa-dos-machos-864-sobreponer-izquierda-va/397050/7kid-goosho_1161562&amp;shop-googleShopping&amp;gclid=CjQKCCQw1YBhCDARiAArC6LKYSyplD-https://www.colombia.generadordeprecios.info/obra_nueva/Estructuras/Concreto_armado/Escaleras/Escalera_de_concreto_visto.html</a>											

Fuente: Construdata 203

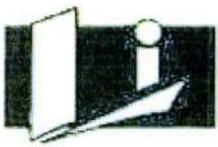


**15.5. PRESUPUESTO TRASLADOS DE SERVICIOS PÚBLICOS**

<b>Contador Luz</b>				
<i>Item</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Unidad</i>	<i>Valor unitario</i>	<i>Subtotal</i>
Cuadrilla Electrica especializada	10	hr	\$ 66.530	\$ 665.300
Caja modever trifasica	1	un	\$ 135.000	\$ 135.000
Breaker riel	1	un	\$ 40.000	\$ 40.000
Boquillas de 1"	2	un	\$ 3.500	\$ 7.000
Tensor antifraude	4	un	\$ 5.500	\$ 22.000
Cable antifraude	10	m	\$ 14.500	\$ 145.000
Retiro acometida y medidor	1	un	\$ 186.547	\$ 186.547
Instalacion Medidor	1	un	\$ 29.407	\$ 29.407
Retiro de sellos	1	un	\$ 105.352	\$ 105.352
Sello	1	un	\$ 1.027	\$ 1.027
Instalacion de medidor	1	un	\$ 57.120	\$ 57.120
<b>Total</b>				<b>\$ 1.393.753</b>

<b>TRASLADO ACUEDUCTO</b>				
<i>Ítem</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Unidad</i>	<i>Valor unitario</i>	<i>Subtotal</i>
Excavación Manual Zanja 0,60MX1,00M	1	m3	\$ 23.972	\$ 23.972
Mano de Obra BB	4	HC	\$ 25.680	\$ 102.720
Herramienta Menor	15	%		\$ 15.408
Cemento Gris	50	kg	\$ 486	\$ 24.300
Arena lavada de peña	0,2	m3	\$ 321.566	\$ 64.313
Agua	0,5	m3	\$ 2.210,00	\$ 1.105
Tierra Negra	0,5	m3	\$ 49.250,00	\$ 24.625
<b>Total</b>				<b>\$ 256.443</b>

Fuente: Construdata 203



**15.6. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS**

**I. CONSIDERACIONES**

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

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

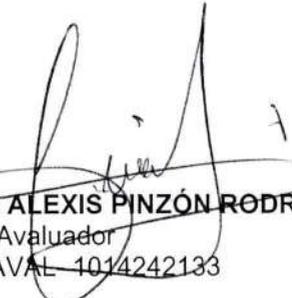
1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 6.087.898	Traslado de 4 medidores de energía eléctrica y 2 de acueducto
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 6.087.898</b>	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 6.087.898</b>	
<b>SEIS MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
<b>OBSERVACIONES:</b> El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 04 de noviembre del 2022, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico		

31

Bogotá, D.C., 04 de noviembre de 2022.  
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



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-6-319**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 04 de noviembre de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	VALOR
1	TCBG-6-319	\$ 451.862.821

32

**SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

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

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-6-319**

**COMITÉ DE AVALÚOS**



**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**

Representante Legal  
RAA AVAL-17035154



**SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN**

Miembro Comité  
RAA AVAL-1024546304



**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**

Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**

Perito evaluador  
RAA AVAL-1014242133

## Certificado Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No 02 de 2000, Ley 962 de 2005 (Antitramites), artículo 6, parágrafo 3.

**Fecha:** martes 26 abril 2022

La Agencia Catastral de Cundinamarca ACC certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral de la agencia:

### Información Física

<b>Departamento:</b>	25 - Cundinamarca
<b>Municipio:</b>	743 - Silvania
<b>Número predial:</b>	257430001000000030474000000000
<b>Número predial anterior:</b>	25743000100030474000
<b>Dirección:</b>	LT E
<b>Matrícula inmobiliaria:</b>	157 - 92260
<b>Área terreno:</b>	7652 M2
<b>Área construida:</b>	188.00 M2

### Información Económica

**Avalúo:** \$ 357.572.992,00 M/cte

### Información Jurídica

Nombre de los	Tipo de documento	Número de documento
PEREZ RODRIGUEZ BLANCA-ISABEL	Cédula de ciudadanía	000041492780
BOHORQUEZ SUTACHAN MARIA-HILDA	Cédula de ciudadanía	000041712743
PEREZ CICUA ALEXANDER	Cédula de ciudadanía	11255488
SANCHEZ VILLADA NORBERTO	Cédula de ciudadanía	000006560157
FLOREZ ARIZA ALEX	Cédula de ciudadanía	000079658672
OLIVA PATINO LUIS-EUDORO	Cédula de ciudadanía	000013059044
CICUA LEGUIZAMON JOSE-LUIS	Cédula de ciudadanía	000000179214
GUERRERO CASTELLANOS MARIA-CONSUE	Cédula de ciudadanía	000051657834

El presente certificado se expide para el interesado



**Efraín Eduardo Contreras Ramírez**

**Nota:**

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena. Parágrafo: La inscripción en el catastro no constituye el título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. La base de datos de la Agencia Catastral de Cundinamarca corresponde a los 71 municipios de su jurisdicción de acuerdo con la resolución 1000 expedida el 30 de noviembre de 2020 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Elaboró: Leidy Sierra

**Autenticación:**

Para verificar la autenticidad de este certificado puede revisar en la página web [acc.gov.co/#/autenticidad](http://acc.gov.co/#/autenticidad) e ingresar este serial: 428cad48-d026-4dc7-aab9-3435703ce2e6

DOCUMENTO POR CONVENIO



# PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: FRM-002
Versión: 1
Página: 1 de 1

CAMS-OPM-CUS-190-2022

6-319

## CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA -  
CUNDINAMARCA

### CERTIFICA

Que el predio identificado con Número **25-743-00-01-0003-0474-000**, 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 por solicitud del interesado a los dos (02) días del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).

GERMÁN ANTONIO BARRAGÁN PARDO  
Jefe de Planeación Municipal

#### GESTIÓN DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Proyecto: Jhenifer Mendez M - Apoyo planeación

Revisión técnica: Christian Ardila- Apoyo Cartografía