



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000043321

Bogotá D.C., **29 AGO. 2023**

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR LUIS ANTONIO CONTRERAS (C.C. 17.101.844)

Predio denominado SIN DIRECCIÓN CALLEJONES PUERTO RICO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado CALLEJONES PUERTO RICO (Según Escritura Pública)

Vereda AZAFRANAL

Municipio de SILVANIA

Departamento de Cundinamarca.

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202350000016441 del 18 de mayo de 2023. Predio **TCBG-6-367**.

Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 18 de mayo de 2023, expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000016441, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado SIN DIRECCION CALLEJONES PUERTO RICO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado CALLEJONES PUERTO RICO (Según Escritura Pública), Vereda AZAFRANAL, Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430001000000020370000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-10397** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, cuyo titular del derecho real de

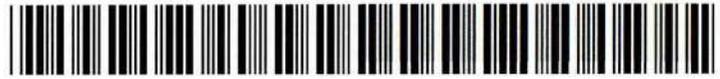
Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000043321

dominio es el señor: **LUIS ANTONIO CONTRERAS**, identificado con cedula de ciudadanía No. 17.101.844.

Que el día 18 del mes de mayo del año 2023, se envió la citación con radicado No. 202350000016451, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, citación que fue recibida en la dirección del predio el día 29 de mayo de 2023, y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, la citación con radicado No. 202350000016451, fue publicada en la página WEB de la ANI - VIA 40 EXPRESS, y en un lugar de acceso al público en las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la carrera 27 N°21-36 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, la cual fue fijada el 21 de julio de 2023 y desfijada el 27 de julio de 2023, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Atentamente,



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] DIEGO FELIPE GUZMÁN FAJARDO |

Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000043321

Bogotá D.C.,
30 AGO 2023

29 AGO. 2023

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR LUIS ANTONIO CONTRERAS (C.C. 17.101.844)

Predio denominado SIN DIRECCIÓN CALLEJONES PUERTO RICO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado CALLEJONES PUERTO RICO (Según Escritura Pública)

Vereda AZAFRANAL

Municipio de SILVANIA

Departamento de Cundinamarca.

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202350000016441 del 18 de mayo de 2023. Predio **TCBG-6-367**.

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 del 18 de octubre de 2016, se encuentra ejecutando el proyecto vial "Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia, el cual fue declarado de Utilidad Pública e Interés Social.

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 18 de mayo de 2023, expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000016441, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado SIN DIRECCION CALLEJONES PUERTO RICO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado CALLEJONES PUERTO RICO (Según Escritura Pública), Vereda AZAFRANAL, Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430001000000020370000000000**, Matricula Inmobiliaria No. **157-10397** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, cuyo titular del derecho real de

Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000043321

dominio es el señor: **LUIS ANTONIO CONTRERAS**, identificado con cedula de ciudadanía No. 17.101.844.

Que el día 18 del mes de mayo del año 2023, se envió la citación con radicado No. 202350000016451, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado ENVIOS 472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A, citación que fue recibida en la dirección del predio el día 29 de mayo de 2023, y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, la citación con radicado No. 202350000016451, fue publicada en la página WEB de la ANI - VIA 40 EXPRESS, y en un lugar de acceso al público en las oficinas del Consorcio Vial Ruta 40, ubicada en la carrera 27 N°21-36 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, la cual fue fijada el 21 de julio de 2023 y desfijada el 27 de julio de 2023, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Atentamente,



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] DIEGO FELIPE GUZMÁN FAJARDO |

Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com

Nombre Razón Social: HEREDEROS DE LUIS ANTONIO CONTRERAS
 Dirección: PREDIO CALLEJONES VRDA AZAFRANAL PR 83 + 650
 Ciudad: SILVANIA CUNDINAMARCA - CUNDINAMARCA
 Departamento: CUNDINAMARCA
 Código postal: CUNDINAMARCA
 Fecha admisión: 30/08/2023 10:07 27

Nombre Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL
 Dirección: CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA
 Ciudad: FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA
 Departamento: CUNDINAMARCA
 Código postal: 252219
 Envío: RA440374934CO

1008
045

472

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9
 Minic. Concesión de Correos/

CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Centro Operativo: PO.FUSAGASUGA
 Orden de servicio:

Fecha Admisión: 30/08/2023 10:07 27
 Fecha Aprox Entrega: 08/09/2023



RA440374934CO

Valores	Peso Físico(grs):300	Dice Contener :
	Peso Volumétrico(grs):0	
	Peso Facturado(grs):300	Observaciones del cliente :
	Valor Declarado:\$0	
	Valor Flete:\$8.400	
	Costo de manejo:\$0	
	Valor Total:\$8.400 COP	

Remitente	Nombre/ Razón Social: RUTA 40 CONSORCIO VIAL	Dirección:CARRERA 27 N° 21 - 36 FUSAGASUGA NIT/C.C/T.I:
	Referencia:	Teléfono: Código Postal:252219
	Ciudad:FUSAGASUGA_CUNDINAMARCA Depto:CUNDINAMARCA	Código Operativo:1008000
Destinatario	Nombre/ Razón Social: HEREDEROS DE LUIS ANTONIO CONTRERAS	Dirección:PREDIUO CALLEJONES VRDA AZAFRANAL PR 83 + 650
	Tel:	Código Postal: Código Operativo:1008045
	Ciudad:SILVANIA_CUNDINAMARCA - CUNDINAMARCA	Depto:CUNDINAMARCA

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

1008
000
PO.FUSAGASUGA
CENTRO A



10080001008045RA440374934CO

Yimera



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000016441

Bogotá D.C., 18 MAR. 2023

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR LUIS ANTONIO CONTRERAS (C.C. 17.101.844)

Predio denominado SIN DIRECCIÓN CALLEJONES PUERTO RICO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado CALLEJONES PUERTO RICO (Según Escritura Pública)

Vereda AZAFRANAL

Municipio de SILVANIA

Departamento de Cundinamarca

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas: Abscisa Inicial K005+946,06 Abscisa Final: K006+140,67; localizado en la margen Derecha del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado SIN DIRECCIÓN CALLEJONES PUERTO RICO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado CALLEJONES PUERTO RICO (Según Escritura Pública), Vereda AZAFRANAL, Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430001000000020370000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-10397** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-367**.

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

3906013

www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000016441

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-6-367, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado SIN DIRECCIÓN CALLEJONES PUERTO RICO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado CALLEJONES PUERTO RICO (Según Escritura Pública), Vereda AZAFRANAL, Municipio de SILVANIA, departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430001000000020370000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-10397** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO COMA VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (874,24 M²)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA IMBILIARIA DE BOGOTA D.C.**, el **02 de DICIEMBRE de 2022**, por la suma de: **OCHOCIENTOS SIETE MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$807.204.992)** Correspondiente

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

3905013
www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000016441

al avaluó del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,037936	\$ 418.563.000	\$ 15.879.808
TERRENO U.F.2	Ha	0,049488	\$ 144.263.000	\$ 7.139.287
TOTAL TERRENO				\$ 23.017.893
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	750,96	\$ 402.900	\$ 302.561.784
C2	m2	11,18	\$ 1.313.000	\$ 14.679.340
C3	m2	493,69	\$ 427.000	\$ 210.805.830
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 528.046.754
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	und	2,00	\$ 1.982.100	\$ 3.964.200
M2	m	187,52	\$ 221.900	\$ 41.610.688
M3	und	1,00	\$ 5.742.400	\$ 5.742.400
M4	m2	0,94	\$ 476.000	\$ 447.440
M5	m2	5,49	\$ 152.600	\$ 837.774
M6	und	1,00	\$ 7.111.600	\$ 7.111.600
M7	m2	8,55	\$ 356.600	\$ 3.048.930
M8	m2	4,38	\$ 160.600	\$ 703.428
M9	m2	33,35	\$ 37.100	\$ 1.237.285
M10	m3	124,08	\$ 397.400	\$ 49.309.392
M11	m2	204,78	\$ 690.600	\$ 141.421.088
M12	m2	5,05	\$ 54.000	\$ 272.700
M13	m2	6,99	\$ 47.100	\$ 329.229
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 256.036.134
CULTIVOS ESPECIES				
Pastos Naturales	m2	408,67	\$ 255	\$ 104.211
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 104.211
TOTAL AVALUO				\$ 807.204.992

TOTAL AVALUO: OCHOCIENTOS SIETE MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 807.204.992,00)

Adicionalmente, se reconoce la suma de **CUARENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTISÉIS MIL QUINIENTOS SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$46.726.507)**, que corresponde al valor de daño emergente (1.2 Traslado de motobomba OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 878.196), (1.3 Desconexión de Servicios públicos UN MILLON TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.393.753), (1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos ONCE MILLONES CIENTO TRECE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$11.113.558) y lucro cesante (2.1 Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000016441

adquisición TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 33.341.000), 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:

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 878.196	Traslado de motobomba y tanques de gas
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 1.393.753	Traslado servicio público de energía
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	\$ 11.113.558	Clausula 11ª del contrato de arrendamiento
DAÑO EMERGENTE	\$ 13.385.507	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 33.341.000,00	
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE	\$ 33.341.000	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 46.726.507	
TOTAL: CUARENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTISÉIS MIL QUINIENTOS SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE		

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





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000016441

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

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

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

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

3906013
www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000016441

Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente, tomando este pago como parte de daño emergente.

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

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

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existe las siguientes medidas cautelares, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-10397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá:

- Medida cautelar, consistente **Embargo de la Sucesión**, inscrito mediante Oficio No. 1473 del 05 de agosto de 2016, emitido por el Juzgado 017 de Familia de Circuito de Bogotá, debidamente registrado en la anotación No. 019.
- Medida cautelar, consistente **Demanda civil sobre cuerpo cierto-ordinaria de simulación**, inscrita mediante Oficio No. 03-2.237 del 26 de agosto de 2003, emitido por el Juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá D.C., debidamente registrado en la anotación No. 015.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000016441

Contra el presente comunicado no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-367, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **02 de DICIEMBRE de 2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

Aprobó: SN-RM

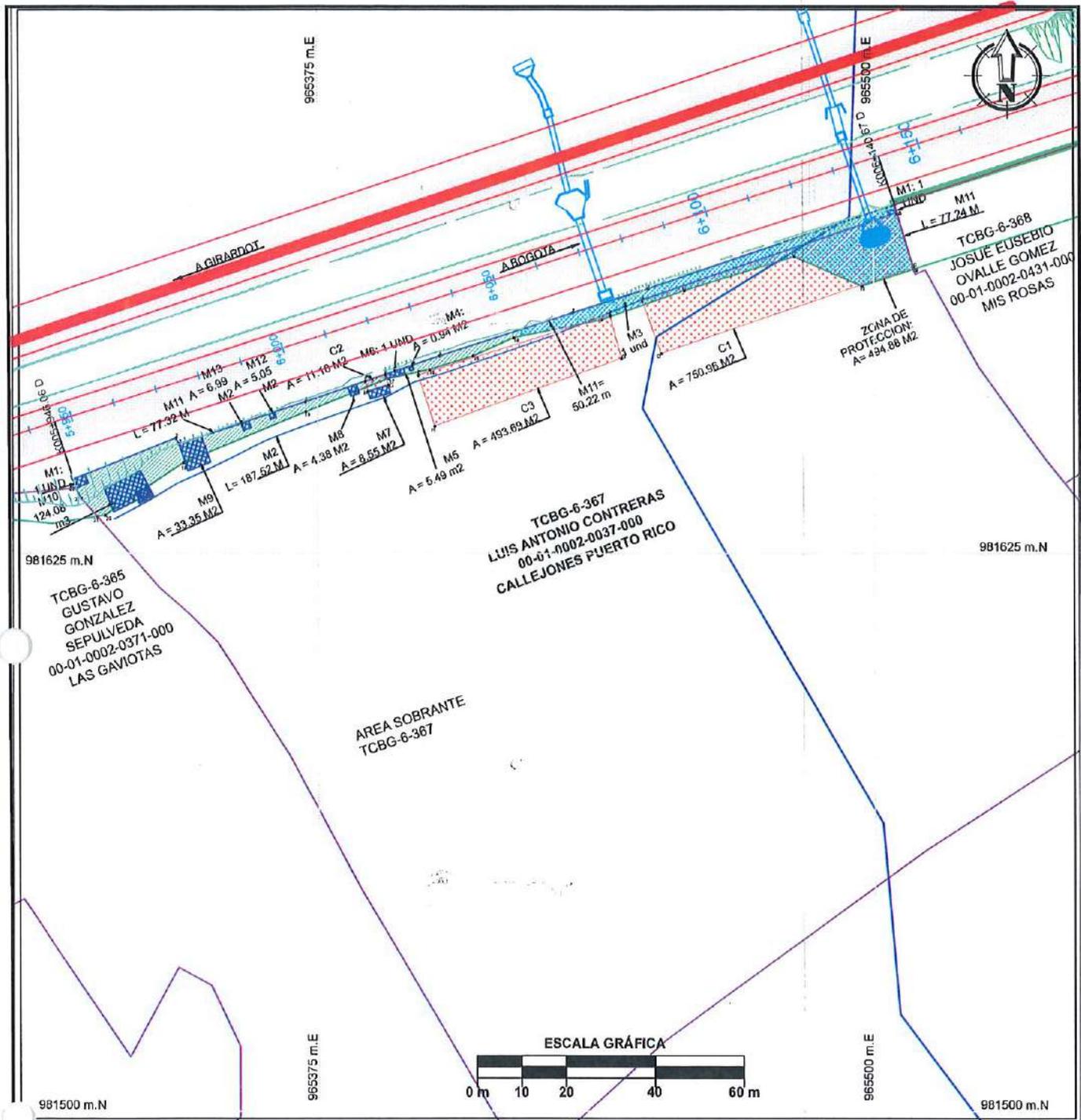
[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3906013

www.via40express.com





AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESIA
MP 25222-201891 C/D
APROBÓ: NELSON RICARDO GARVAJAL T
ING. CATASTRAL Y GEODESIA
MP 25222-201193 C/D

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

ELABORÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS
ING. CATASTRAL Y GEODESIA
MP 25222-201154 C/D
DIBUJÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS
ING. CATASTRAL Y GEODESIA
MP 25222-201154 C/D

PROPIETARIO:
LUIS ANTONIO CONTRERAS

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
874.24 M2	25600.00 M2	1255.83 M2	24925.76 M2	0,00 M2

FECHA ELAB.:
30/06/2022
ESCALA:
1:1250

UNIDAD FUNCIONAL:
6
PLANO:
1 De 2

No. CATASTRAL
25743000100000002037000000000
FICHA GRAFICA No.
TCBG-6-367

M 22/8/2022

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	981641.62	965320.09	
2	981650.89	965343.10	24.81
3	981649.53	965343.89	1.58
4	981658.99	965372.28	29.92
5	981669.25	965402.41	31.83
6	981678.90	965432.46	31.56
7	981684.35	965449.38	17.77
8	981703.19	965504.71	59.45
9	981688.76	965509.02	15.06
10	981685.00	965497.31	12.29
11	981691.55	965482.19	16.48
12	981683.95	965467.51	25.83
13	981677.38	965438.89	19.74
14	981673.38	965419.11	20.19
15	981669.26	965410.03	9.96
16	981666.24	965400.16	10.32
17	981664.25	965390.92	9.46
18	981656.82	965372.35	20.00
19	981645.37	965344.80	29.83
20	981633.60	965327.14	21.23
21	981633.32	965325.42	1.74
22	981637.47	965321.79	5.52
23	981639.61	965320.74	2.38
1	981641.62	965320.09	2.12

AREA REQUERIDA = 874.24 m2

CUADRO DE COORDENADAS C1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	981681.60	965448.07	
B	981701.11	965505.29	60.46
C	981689.13	965508.86	12.50
D	981669.84	965452.28	59.78
A	981681.60	965448.07	12.49

AREA CONSTRUIDA C1 = 759.96 m2

CUADRO DE COORDENADAS C2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
E	981663.56	965385.71	
F	981665.08	965390.16	4.70
G	981662.74	965390.90	2.48
H	981661.37	965386.40	4.70
E	981663.56	965385.71	2.30

AREA CONSTRUIDA C2 = 11.18 m2

CUADRO DE COORDENADAS C3			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
E	981664.98	965397.65	
F	981678.42	965440.83	45.23
G	981668.73	965443.39	10.02
H	981653.59	965401.32	44.71
E	981664.98	965397.65	11.96

AREA CONSTRUIDA C3 = 493.69 m2

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODÉSIA
MP 2322-30181 C/ID
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T.
ING. CATASTRAL Y GEODÉSIA
MP 2322-30181 C/ID

 Agencia Nacional de Infraestructura	 CONSORCIO SEG-INCOPLAN	 CONSORCIO INCOPLAN	 ECPALSA	 CONSORCIO VIAL
--	---	---	--	---

ELABORÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS
ING. CATASTRAL Y GEODÉSIA
MP 2322-30181 C/ID
DIBUJÓ: MELISSA SANTANA BARRIOS
ING. CATASTRAL Y GEODÉSIA
MP 2322-30181 C/ID

PROPIETARIO:
LUIS ANTONIO CONTRERAS

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	

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA SOBR:	AREA REMAN:
874.24 M2	26600.00 M2	1255.83 M2	24925.76 M2	0,00 M2

FECHA ELAB.:
30/06/2022
ESCALA:

UNIDAD FUNCIONAL:
6
PLANO:
2 De 2

No. CATASTRAL
257430001000000020370000000000
FICHA GRAFICA No.
TCBG-6-367

Un 27/8/2022



**JUNTOS
POR SILVANIA**
PLANEACIÓN MUNICIPAL

6- 356
367
466

Código:
CAMS-OPM-001

Versión: 1

Página: 1 de 1

CAMS-OPM-CUS-0125 -2019

CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO

EL JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA-CUNDINAMARCA

CERTIFICA

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

RURAL 5 (R-5):

USOS PRINCIPALES:

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

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

USOS COMPATIBLES:

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

USOS CONDICIONADOS:

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

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

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

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

USOS PROHIBIDOS:

M: Actividades minera (por sus condiciones geológicas) que permiten las labores extractivas, sujetas a permiso de la autoridad ambiental.

Zi: Actividades industriales rurales de pequeña y mediana escala, condicionadas a permiso de la autoridad competente.

NOTA: PARA USO INTITUCIONAL

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

ING. NARLEY JAVIER SANTANA GUERRA
Jefe de Planeación

GESTION DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Digitó: Vilma Rodríguez – Apoyo Planeación

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

Copia. Archivo

Alcaldía Municipal de Sylvania, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 6-04 Parque Principal,

Teléfonos +57 (1) 8684343, Email: alcaldia@silvania-cundinamarca.gov.co

Web: www.silvania-cundinamarca.gov.co



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

PROYECTO DE CONCESIÓN: AMPLIACION TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

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

PREDIO No.: TCBG-6-367

ASCC INICIAL: K005-1948,06

ASCC FINAL: K005-140,67

UNIDAD FUNCIONAL: PUENTE RIO BLANCO - GRANADA

SECTOR O TRAMO: MARGEN LONGITUD SECTIVA

Derecha: 194,61

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: LUIS ANTONIO CONTRERAS

CEDULA: 17.101.844

DIRECCION / EMAL: CALEONES PUERTO RICO

DIRECCION DEL PREDIO: MATRICULA INMOBILIARIA 157-10397

CEDULA CATRASTRAL: 2574300100000002037000000000

VEREDA/BARRIO: AZAFRANAL

MUNICIPIO: SILVANIA

DPTO.: CUNDINAMARCA

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: COMERCIAL

Predio requerido para: TERCER CARRIL TOPOGRAFIA

0 - 7 % Plana OCCIDENTE

LONGITUD: 159,93

ANCHURA: 157,06

AREA: 15,06

COORDINANTES: VIA BOGOTA-GIRARDOT (M) 1-8)

LUIS ANTONIO CONTRERAS (M) 9-21)

JOSE EUSEBIO OYALLE GOMEZ (M) 8-9)

GUSTAVO GONZALEZ SEPULVEDA (M) 21 - 1)

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
PLASTOS NATURALES	408,87		m2
ITEM 1			
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
1			
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
1			
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
2			
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
3			
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
4			
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
5			
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
TOTAL AREA CONSTRUIDA			

FECHA DE ELABORACION: 30/06/2012

Elaboró: MELISSA SANTANA BARRIOS

M.P.: 25222-340154 CND

Revisó y Aprobó: Ing. Nelson Ricardo Cevallos Torres

M.P.: 25222-327765 CND

AREA TOTAL TERRENO: 25600,00 m²

AREA REQUERIDA: 874,24 m²

AREA REMANENTE: 0,00 m²

AREA SOBRRANTE: 24725,76 m²

AREA TOTAL REQUERIDA: 874,24 m²

OSERVACIONES:

1. La cedula Catastral y la direccion del predio son tomadas del Certificado Catastral.

2. El area total del predio es tomada de la Escritura Publica No 4078 del 4/11/1975 de la Notaria 2 de Bogota.

3. La vereda del predio son tomadas del Certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de Planeacion de silvania.

4. La actividad economica que se encuentra en parte del area requerida hace alusion a una granja avicola.

5. El numero de contacto pertenece al señor Alexander Contreras uno de los encargados del predio.

6. En el predio existe el contador de la luz de la empresa ENEL CODENSA que debe ser trasladado.

7. La motobomba que se encuentra en la Construcción anexa WA debe ser cancelado su traslado.

8. En el predio se encuentran 2 tanque de gas, los cuales abastecen la construcción CA, que son objeto de traslado.

9. Se realiza la incorporación de la totalidad del area de las construcciones descritas, por fundacionalidad de las mismas.



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

PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACION TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	UNIDAD FUNCIONAL	6
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	SECTOR O TRAMO	PUENTE RÍO BLANCO - GRANADA
PREDIO No.:	TCBG-6-567	MARGEN	Derecha
ABSC. INICIAL	K005+946,06	LONGITUD EFECTIVA	194,61
ABSC. FINAL	K006+140,57		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA	17.101.844
LUIS ANTONIO CONTRERAS		DIRECCION / EMAIL	3183349988
		DIRECCION DEL PREDIO	CALEONES PUERTO RICO
		LONGITUD	195,93
		NORTE	197,06
		SUR	15,05
		ORIENTE	10,01
		OCIDENTE	
		CANTIDAD	493,69
		UNIDAD	m2

VEREDA/BARRIO:	AZARAYAL	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	CANTIDAD	UNIDAD
MUNICIPIO:	SILVANIA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	COMERCIAL	NORTE	195,93	1,00	und
DPTO.:	CUNDINAMARCA	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	SUR	197,06	9,55	m2
Predio requerido para:	TERCER CARRIL			ORIENTE	15,05	33,35	m2
				OCIDENTE	10,01	124,08	m3

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
3	CG: Construcción de tipo industrial destinada a la producción agrícola (ajapón), estructura en columnas metálicas, muros de bloque en los laterales, frontal y atrás muros a media altura en bloque de 0,90 mts sobre el malla electrosoldada de 1,50 mts y termina en malla pletada de 0,50 mts, soportada en columnas metálicas, cubierta en teja de zinc soportada en cerchas metálicas, con polsombra de entropio en el techo, piso en tierra, internamente se cuenta con una bodega con muros en bloque, alféizar con zona dura de 0,70 mts de ancho por el frente de bodega	TOTAL AREA CONSTRUIDA	493,69	m2
6	M6: Paredes metálicas, de 4,00 mts de largo x 4,00 mts de alto soportado en columnas de ferrocemento de 0,40 mts x 0,40 mts x 5,00 mts de alto, con cubierta en teja de barro, soportada en cerchas de madera.		1,00	und
7	M7: Enramada estructura en tubos metálicos, cubierta en teja de zinc sobre cercha metálica, piso en baldosa de barro.		9,55	m2
8	M8: Enramada estructura en columnas de madera, cubierta en teja de zinc y plásticos sobre cercha de madera, piso en tierra.		4,38	m2
9	M9: Enramada estructura en columnas de guadua, soportadas en ladrillos sencillos al suelo, piso en tierra, cubierta en teja de zinc sobre cercha de guadua, piso en concreto.		33,35	m2
10	M10: Tanque de almacenamiento de agua de 9,40 x 2,20 x 6,00 mts, estructura en bloque pañetado, con vigas de ferrocemento, con sistema de almacenamiento de agua con tubos de plástico de "X", cuenta con un subtanque de concreto de 3,90 mts x 2,90 mts x 1,50 mts de alto, soporta 2 tanques en el concreto, el tanque abastece el sistema de riego de los gajones que se encuentran en el predio, cuentan con escaleras en concreto de 0,90 mts de largo x 0,20 mts x 0,30 mts.		124,08	m3
11	M11: Muro frontal en muros de piedra pisada de 1,10 mts de alto sobre el muro en bloque de 2,50 mts de alto, finalizado con teja de barro tipo española, soportado en columnas de ferrocemento y vigas metálicas.		204,78	m

FECHA DE ELABORACIÓN:	30/06/2022
Elaboró:	MELISSA SANTAYANA BARRIOS
M.P.:	25322-340154 CND
Revisó y Aprobó:	Ing. Nelson Ricardo Cervajhi Torres
M.P.:	25322-327765 CND

AREA TOTAL TERRENO	25600,00 m ²
AREA REQUERIDA	874,24 m ²
AREA REMANENTE	0,00 m ²
AREA SOBREPANTE	24725,76 m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	874,24 m ²

OBSERVACIONES:

11. El Acuerdo 023 de 2000, por el cual se adopta el PRT del municipio de silvania, no indica el área de ronda hídrica; no obstante, para el presente hito se dejó un ancho no inferior de treinta (30) metros parciales al campo de agua, según el Art. 83 del Decreto 2811 de 1974. Por lo anterior, luego de realizar el cruce cartográfico, el área requerida presenta una afectación por zona de protección por un área total de 494,98 m².

12. El predio cuenta con el permiso de captación de agua por parte de la CAR.



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

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

PREDIO No.:
 TEBG-6-367
 K005+946,06
 K006+140,67

ABSC. INICIAL
 ABSC. FINAL

UNIDAD FUNCIONAL
 6

SECTOR O TRAMO
 PUNTE RÍO BLANCO - GRANADA

MARGEN
 LONGITUD EFECTIVA
 194,51

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO
 LUIS ANTONIO CONTRERAS

CEDULA
 17.101.844

DIRECCION / EMAIL
 3183349888

DIRECCION DEL PREDIO
 CALLEONES PUERTO RICO

CEDULA CATASTRAL
 157-10397

25743000100000000203700000000000

VEREDA/BARRIO: AZARBAVAL
 MUNICIPIO: SILVANVA
 DPTO.: CUNDINAMARCA

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL
 ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: COMERCIAL

Predio requerido para: TERCER CARRIL TOPOGRAFIA: 0 - 7 % Plana

LINDEROS: NORTE 195,93
 SUR 197,06
 ORIENTE 15,06
 OCCIDENTE 10,01

COUNTANTES: VIA BOGOTÁ-GIRARDOT (M) 1-8
 LUIS ANTONIO CONTRERAS (M) 9-21
 JOSE EUSEBIO OVALLE GOMEZ (M) 8-9
 GUSTAVO GONZALEZ SEPULVEDA (M) 21 - 1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES	CANT	DENS	UN
N/A			

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
N/A		0,00	m2
TOTAL AREA CONSTRUIDA			
12	M1: Enramada en columnas de madera, cubierta en tela de zinc sobre parais en madera, piso en tierra y pasto natural	5,05	m2
13	M13: Enramada en columnas de madera, cubierta en tela de zinc sobre parais en madera, piso en tierra y pasto natural	6,99	m2

FECHA DE ELABORACION: 30/05/2022

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

AREA TOTAL TERRENO: 25600,00 m²

AREA REQUERIDA: 874,24 m²

AREA REMANENTE: 0,00 m²

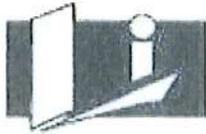
AREA SOBRAANTE: 24725,76 m²

AREA TOTAL REQUERIDA: 874,24 m²

OBSERVACIONES:
 N/A

Revisó y Aprobó:
 Ing. Nelson Ricardo Carvajal Torres
 M.P. 25222-327753 CND

22/8/2022



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-367

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO
CON CONSTRUCCIONES

DIRECCIÓN: CALLEJONES PUERTO RICO

VEREDA/BARRIO: AZAFRANAL

MUNICIPIO: SILVANIA

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

SOLICITANTE: El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.



BOGOTÁ D.C., DICIEMBRE 02 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

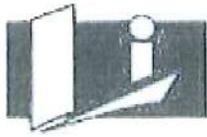
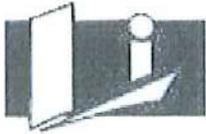


TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL	4
1.1. SOLICITANTE.....	4
1.2. TIPO DE INMUEBLE.....	4
1.3. TIPO DE AVALÚO	4
1.4. DEPARTAMENTO	4
1.5. MUNICIPIO	4
1.6. VEREDA O CORREGIMIENTO	4
1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	4
1.8. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA.....	4
1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE	4
1.10. USO POR NORMA	4
1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO	4
1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO	4
1.13. FECHA DE INFORME DE AVALÚO.....	4
2. DOCUMENTOS	4
3. INFORMACIÓN JURÍDICA	4
3.1. PROPIETARIOS	4
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN	4
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	4
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS.....	5
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	5
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR	5
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE.....	5
4.3. TOPOGRAFÍA.....	5
4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.....	6
4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS.....	6
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS.....	6
4.7. SERVICIOS COMUNALES	6
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE.....	6
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	6
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	8
6.1. UBICACIÓN:	8
6.2. ÁREA DEL TERRENO	8
6.3. LINDEROS.....	8
6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	9
6.5. SERVICIOS PÚBLICOS:.....	9
6.6. UNIDADES FISIOGRAFICAS	9
6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS	9
6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.....	10
6.8. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	11
6.9. CULTIVOS ESPECIES.....	13



7.	MÉTODO DE AVALÚO.....	13
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....	14
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS.....	14
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO.....	14
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.....	17
10.4.	SERVIDUMBRES.....	17
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	17
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES.....	17
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	17
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI.....	18
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	18
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	18
13.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	19
14.	RESULTADO DE AVALÚO.....	20
15.	DOCUMENTOS ANEXOS.....	21



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:** Azafranal.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Callejones Puerto Rico.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K005+946,06 D y abscisa final K006+140,67 D.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Comercial
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Silvania-Cundinamarca el uso por norma del predio es RURAL 5 (R-5) y RURAL 13 (R-13).
- 1.11. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-743-00-01-00-00-0002-0370-0-00-00-0000
Área de terreno	2 Ha 1.000,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	2.931,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$316.048.000

4

Fuente: Consulta catastral.

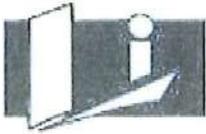
- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 16 de noviembre de 2022.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 02 de diciembre de 2022.

2. DOCUMENTOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-6-367.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-6-367
- Certificado Agencia Catastral de Cundinamarca.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria 157-10397.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. **PROPIETARIOS:** LUIS ANTONIO CONTRERAS CC. 17.101.844
- 3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No. 4078 de fecha 4 de noviembre de 1975, otorgada en la Notaría 2 de Bogotá D.C.
- 3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 157-10397.



3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-10397, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, recaen las siguientes medidas cautelares:

- Embargo de la Sucesión, inscrito mediante Oficio No. 1473 del 05 de agosto de 2016, emitido por el Juzgado 017 de Familia de Circuito de Bogotá.
- Demanda civil sobre cuerpo cierto-ordinaria de simulación, inscrita mediante Oficio No. 03-2.237 del 26 de agosto de 2003, emitido por el Juzgado 32 Civil del Circuito 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 Azafranal, se localiza en el municipio de Silvania, colinda al norte con la vereda Subía del municipio de Silvania; al oriente con la vereda San Luis del municipio de Silvania; al sur con la vereda Quebrada Honda del mismo municipio y al occidente con la vereda Subía y el municipio de Viotá.



4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Económicamente en el sector se desarrollan actividades de comercio localizado sobre las vías y agricultura con vivienda campestre.

4.3. TOPOGRAFÍA: La superficie del sector es de topografía Plana 0-7%.



PREDIO TCBG-6-367

- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Templado húmedo. La altura promedio es de 1.650 msnm, y la temperatura media anual es de 20 °C. ¹
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQFf y presenta las siguientes características. ²

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQFf	Templado húmedo	Rocas sedimentarias arenosas y limoarcillosas	Typic Hapludands, Lithic Udorthents	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.

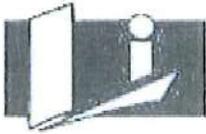
6

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 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, el predio está clasificado como suelo rural y se encuentra bajo la norma Uso de suelo RURAL 5 (R-5). No obstante, la franja objeto de avalúo se encuentra ubicada en una zona la cual su

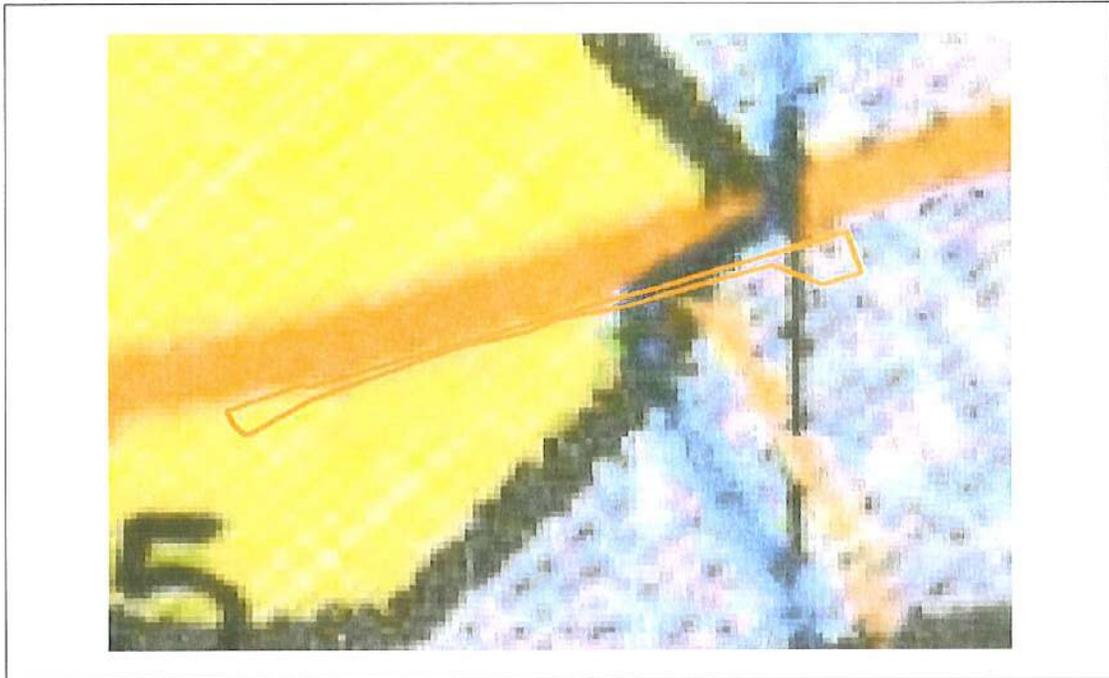
¹ Alcaldía del municipio.

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



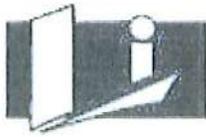
PREDIO TCBG-6-367

uso es rural R-13 (Actividades agrícolas clase A2 y Actividades Pecuarias P) y rural R-5 (Cultivos agrícolas de clase a1 y Bosques productores), además, según la ficha predial cuenta con 494,88 m2 en zona de protección por ronda de río.



PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	PROHIBIDO	UNIDAD	AREA/Ha
A1	F	PD,Pe,PR,S,R,M,Vc	Zi	2	28,1721
		PD,Pe,FR,S,R,Vc	M,Zi	1	1206,1240
	P,PD	PR,Pe,S,R,Vc	M,Zi	3	1436,7071
	P,PD,Pa	PR,S,R,Vc	M,Zi	4	146,2745
A1 PD	PR,Pe,S,R	P,Pe,S,R	M,Zi	5	809,9416
PA2	PD,PR	R,S,Pe,Vc	M,Zi	13	3720,8591
		R,S,Pe,Vc,M	Zi	14	6,1968

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



6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN:

Se trata de un predio ubicado a 4 Km aproximadamente de perímetro urbano del municipio de Silvania - Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 02 de diciembre de 2022.

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

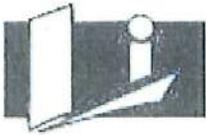
ÁREA TOTAL TERRENO:	25.600,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	874,24 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	24.725,76 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	874,24 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-6-367.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	195,93 m	VÍA BOGOTÁ-GIRARDOT (Mj 1-8)
SUR	197,06 m	LUIS ANTONIO CONTRERAS (Mj 9-21)
ORIENTE	15,06 m	JOSÉ EUSEBIO OVALLE GÓMEZ (Mj 8-9)
OCCIDENTE	10,01 m	GUSTAVO GONZÁLEZ SEPÚLVEDA (Mj 21 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-367.



- 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 6-367)
- 6.6. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 379,36 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con topografía plana, su uso actual es Comercial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a USO RURAL 5 (R-5) y USO RURAL 13 (R-13).

Nota: Los usos normativos R-5 y R-13 son comparables debido a que son suelos agrícolas, por ende, solo se tiene en cuenta una unidad fisiográfica.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 494,88 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con topografía plana, su uso actual es Comercial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a SUELO DE PROTECCIÓN, de acuerdo a la afectación presentada.

9

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

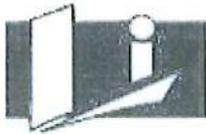
CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción de tipo industrial destinada a la producción agrícola (galpón), estructura en ferroconcreto con columnas metálicas de fachada, cuenta con un muro de contención en forma de triángulo de 3,00 mts de altura en su parte más alta, muros de bloque en los laterales, frontal y atrás muros a media altura en bloque de 0.90 mts sobre el malla electrosoldada de 1.50 mts y termina en malla plástica de 0.60 mts, soportada en columnas metálicas, cubierta en teja de zinc soportada en cercha metálica, con polisombra de entrepaño en el techo, piso en	Agroindustrial	750,96 m ²	20	Bueno	70



concreto con capa en tierra, internamente se cuenta con una bodega con muros en bloque, cuenta con tres escalones de acceso en concreto de 0.90 x 0.30 x 0.20 mts, afuera con zona dura de 0.70 mts de ancho por el frente de largo					
C2: Construcción muros en bloque, soportado en viga de ferroconcreto, cubierta en teja de zinc sobre cercha metálica, piso en baldosa de barro, ornamentación metálica, funciona como vestidores de los trabajadores, cuenta con un baño interno con sanitario sencillo y lavamanos.	Comercial	11,18 m ²	20	Bueno	70
C3: Construcción de tipo industrial destinada a la producción agrícola (galpón), estructura en columnas metálicas, muros de bloque en los laterales, frontal y atrás muros a media altura en bloque de 0.90 mts sobre el malla electrosoldada de 1.50 mts y termina en malla plástica de 0.60 mts, soportada en columnas metálicas, cubierta en teja de zinc soportada en cercha metálica, con polisombra de entrepaño en el techo, piso en tierra, internamente se cuenta con una bodega con muros en bloque, afuera con zona dura de 0.70 mts de ancho por el frente de largo	Agroindustrial	493,69 m ²	20	Bueno	70

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

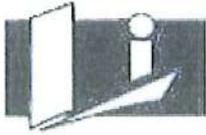
ÍTEM	CARACTERÍSTICAS		
	C1	C2	C3
CIMENTACIÓN	Ciclópea	Ciclópea	Ciclópea
ESTRUCTURA	muros en bloque	muros en bloque	Muro en bloque
ENTREPISO	No Aplica	No Aplica	No Aplica
FACHADA	Ladrillo a la vista	pintura	Pañete y pintura
CUBIERTA	Teja de zinc	Teja de zinc	Teja de zinc
CIELO RASO	Lona	No Aplica	Lona
PISOS	Concreto con capa en tierra	Baldosa de barro	tierra
COCINA	No Aplica	No Aplica	No Aplica
BAÑOS	No Aplica	Mobiliario sencillo	No Aplica
ACABADOS BAÑO	No Aplica	sencillo	No Aplica



ACABADOS MUROS	Pintura	Pañete y pintura	Pintura
OTROS	No Aplica	No Aplica	No Aplica
VETUSTEZ	20 años	20 años	20 años
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	Bueno	Bueno

6.8. 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)
M1: Plataforma en concreto con columnas de ferroconcreto, de 3.60 mts de alto, con 3 tanque de plástico, 2 de 500 lts y 1 de 1000 lts	2,00	und	20	Bueno	100
M2: Canal en concreto de 0.40 mts X 0.50 mts de profundidad.	187,52	m	20	Bueno a regular	100
M3: Portón metálico pintado con pintura corrosiva, de 4.00 mts de largo x 4.00 mts de alto soportado en columnas de ferroconcreto de 0.40 mts x 4.00 mts de alto.	1,00	und	20	Bueno	100
M4: Estructura en bloque y concreto piso en concreto, puerta en reja metálica, funciona para protección de la moto bomba que cuenta con,un sistema hidráulico, cuenta con un tubo en plástico de 1/2".	0.94	m ²	20	Bueno	70
M5: Entrada en concreto de 0.10 mts de espesor, cuenta con un arco con estructura en varilla de hierro de 4.00 mts de alto x 4,00 mts de ancho.	5,49	m ²	20	Regular	100
M6: Portón metálico, de 4.00 mts de largo x 4.00 mts de alto soportado en columnas de ferroconcreto de 0.40 mts x 0.40 mts x 5.00 mts de alto, con cubierta en teja de barro, soportada en cercha de madera.	1,00	und	20	Bueno	100
M7: Enramada estructura en tubos metálicos, cubierta en teja de zinc sobre cercha metálica, piso en baldosa de barro.	8,55	m ²	20	Bueno	60



M8: Enramada estructura en columnas de madera, cubierta en teja de zinc y plástico sobre cercha de madera, piso en tierra.	4,38	m ²	10	Bueno	30
M9: Enramada estructura en columnas de guadua, soportados en ladrillos anclados al suelo, piso en tierra, cubierta en teja de zinc sobre cercha de guadua, piso en concreto.	33,35	m ²	20	Bueno	30
M10: Tanque de almacenamiento de agua de 9,40 X 2,20 x 6,00 mts, estructura en bloque pañetado, con vigas de ferroconcreto, con sistema de almacenamiento de agua con tubos de plástico de ½", cuenta con un subtanque de concreto de 3.90 mts x 2.90 mts x 1.50 mts de alto, soporta 2 tanques en concreto, el tanque abastece el sistema de riego de los galpones que se encuentran en el predio, cuentan con escaleras en concreto de 0.90 mts de largo x 0.20 mts x 0.30 mts	124,08	m ³	20	Bueno a regular	100
M11: Muro frontal en muros de piedra pisada de 1.10 mts de alto sobre el muro en bloque de 2.60 mts de alto, finalizado con teja de barro tipo española, soportado en columnas de ferroconcreto y vigas metálicas.	204,78	m	20	Bueno	100
M12: Enramada en columnas de madera, cubierta en teja de zinc sobre parales en madera, piso en tierra y pasto natural	5,05	m ²	10	Bueno	30
M13: Enramada en columnas de madera, cubierta en teja de zinc sobre parales en madera, piso en tierra y pasto natural	6,99	m ²	10	Bueno	30

12



- 6.9. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta como cultivos y/o especies, objeto de avalúo, los siguientes ítems:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos naturales	408,67	m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-6-367.

7. **MÉTODO DE AVALÚO**

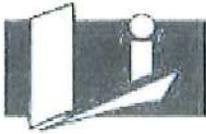
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del Decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.

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.



8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad Fisiográfica 1

Para determinar el valor hectárea de terreno bajo el régimen normativo USO DE SUELO RURAL 5 (R-5) y USO RURAL 13 (R-13), se encontraron las siguientes ofertas:

ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3153090977	María Teresa Guzmán	Silvania	San José de Pradera	Finca	\$ 850.000.000	2	100
2	3045325363	Viva grupo inmobiliario	Silvania	Silvania	Finca	\$ 650.000.000	1	315,00
3	3114956559	Claudia Neira	Silvania	Subía	Finca-Lote	\$ 600.000.000	1,28	0,00
4	3143580482	Alejandro	Silvania	Azafranal	Finca	\$ 690.000.000	1,28	270,00

Unidad Fisiográfica 2

Para determinar el valor hectárea de terreno bajo el régimen normativo ZONA DE PROTECCIÓN, se encontraron las siguientes ofertas:

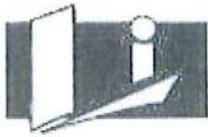
ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN								
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3102861206	Ismael Finca raiz	Granada	La Veintidos	Finca	\$ 200.000.000,00	1,288	0,00
2	3108172260	Alexander Morales	Silvania	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 219.000.000,00	1,470	0,00
3	3102861206	Ismael Finca raiz	Silvania	Subía Pedregal	Finca	\$ 350.000.000,00	2,576	30,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

Unidad Fisiográfica 1

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

ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		CULTIVOS	
								ÁREA (Ha)	VALOR (M\$)	ÁREA (m2)	VALOR / m2		VALOR TOTAL
1	3153090977	María Teresa Guzmán	Silvania	San José de Pradera	Finca	\$ 850.000.000	\$ 807.500.000	200	\$ 388.250.000	100,00	\$ 750.000	\$ 750.000.000	\$ -
2	3045325363	Viva grupo inmobiliario	Silvania	Silvania	Finca	\$ 650.000.000	\$ 611.000.000	100	\$ 408.000.000	315,00	\$ 650.000	\$ 204.750.000	
3	3114956559	Claudia Neira	Silvania	Subía	Finca-Lote	\$ 600.000.000	\$ 540.000.000	1,28	\$ 421.875.000	0,00			
4	3143580482	Alejandro	Silvania	Azafranal	Finca	\$ 690.000.000	\$ 641.700.000	1,28	\$ 384.218.328	270,00	\$ 650.000	\$ 175.500.000	
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 339.648.332,03							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						28.815.427,24	LÍMITE SUPERIOR	\$ 310.832.904,79					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,42%	LÍMITE INFERIOR	\$ 368.722.704,45					



Unidad Fisiográfica 2

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

ESTUDIO DE MERCADO PROTECCIÓN												
ÍTEA	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m ²)	VALOR/m ²	VALOR TOTAL
1	3102661206	Ismael Finca raiz	Granada	La Valindos	Finca	\$ 200.000.000	\$ 187.400.000	1,288	\$ 145.496.694	0,00	\$ -	\$ -
2	3108172280	Alexander Morales	Silvania	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 219.000.000	\$ 186.150.000	1,470	\$ 126.632.653	0,00	\$ -	\$ -
3	3102661206	Ismael Finca raiz	Silvania	Subia Pedregal	Finca	\$ 350.000.000	\$ 349.650.000	2,576	\$ 131.075.311	30,00	\$ 400.000	\$ 12.000.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 134.401.619,34						
DESVIACION ESTÁNDAR						9.862.208,07		LÍMITE SUPERIOR		\$ 144.263.827,41		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,34%		LÍMITE INFERIOR		\$ 124.539.411,27		

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	San José de Pradera	Finca	\$ 366.250.000
2	Silvania	Finca	\$ 406.250.000
3	Subia	Finca-Lote	\$ 421.875.000
4	Azafranal	Finca	\$ 364.218.328
PROMEDIO			\$ 389.648.332
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			28.915.628
COEF DE VARIACIÓN			7,42%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 418.563.960
LÍMITE INFERIOR			\$ 360.732.704

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



UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$418.563.000

Unidad Fisiográfica 2

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	La Veintidos	Finca	\$ 145.496.894
2	Quebrada Honda	Finca Las Quebradas	\$ 126.632.653
3	Subia Pedregal	Finca	\$ 131.075.311
PROMEDIO			\$ 134.401.619
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			9.862.208
COEF DE VARIACIÓN			7,34%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 144.263.827
LÍMITE INFERIOR			\$ 124.539.411

De acuerdo al estudio de mercado realizado adoptamos el valor del límite superior dadas las características de ubicación del inmueble objeto de avalúo comercial, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectárea	Ha	\$144.263.000

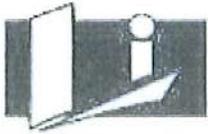
16

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**Unidad Fisiográfica 1**

Oferta 1: Finca por vía veredal en San José de pradera del municipio de Sylvania. Cuenta con un área de 20.000 m², topografía mixta y una construcción de 100 m² con disponibilidad de servicios públicos

Oferta 2: Finca en Sylvania con un área de terreno de 10.000 m² sobre la vía Panamericana, cuenta con una construcción de 315 m², topografía ondulada y servicios públicos.

Oferta 3: Finca-Lote ubicada en la vereda de Subia. Cuenta con un área de terreno de 12.800 m², nacedero de agua, topografía ondulada y disponibilidad de servicios públicos.



PREDIO TCBG-6-367

Oferta 4: Finca ubicada en la vereda Azafranal del municipio de Silvania, cuenta con un área de terreno de 12.800 m², una construcción de 270 m², topografía mixta y disponibilidad de servicios públicos.

Unidad Fisiográfica 2

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda La Ventidos del municipio de Granada, con una extensión de 12.880 metros cuadrados, cercanía a una quebrada, no cuenta con construcciones, tiene disponibilidad para servicios públicos básicos.

Oferta 2: Finca Ubicada en la vereda Quebrada Honda en el municipio de Silvania con una extensión de 14.700 metros cuadrados, posee nacimientos de agua propios y actualmente no cuenta con construcciones.

Oferta 3: Finca ubicada en la vereda Subía Pedregal del municipio de Silvania, con una extensión de 25.760 metros cuadrados, cuenta con una construcción antigua de 30 metros cuadrados, terreno semi plano y por el predio cruza una quebrada.

10.3. EJERCICIO RESIDUAL

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

17

10.4. SERVIDUMBRES

La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

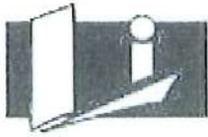
10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

La franja objeto de avalúo presenta zona de protección con un área 494,88 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con pendiente plana, su uso actual es Comercial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a SUELO DE PROTECCIÓN.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

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	20	70	28,57%	2	20,43%	\$506.358,64	\$103.445,38	\$402.913,26	\$ 402.900
C2	20	70	28,57%	2	20,43%	\$1.850.184,83	\$337.116,65	\$1.313.048,18	\$ 1.313.000
C3	20	70	28,57%	2	20,43%	\$536.617,53	\$109.627,05	\$426.990,48	\$ 427.000

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	20	100	20,00%	2	14,22%	\$2.310.715,36	\$328.646,11	\$1.982.069,25	\$ 1.982.100
M2	20	100	20,00%	2,5	19,11%	\$274.276,16	\$52.410,88	\$221.865,28	\$ 221.900
M3	20	100	20,00%	2	14,22%	\$6.694.540,80	\$952.144,45	\$5.742.396,35	\$ 5.742.400
M4	20	70	28,57%	2	20,43%	\$598.247,23	\$122.217,55	\$476.029,68	\$ 476.000
M5	20	100	20,00%	3	27,93%	\$211.725,57	\$59.130,93	\$152.594,64	\$ 152.600
M6	20	100	20,00%	2	14,22%	\$8.290.714,88	\$1.179.163,51	\$7.111.551,37	\$ 7.111.600
M7	20	60	33,33%	2	24,19%	\$470.356,41	\$113.772,06	\$356.584,35	\$ 356.600
M8	10	30	33,33%	2	24,19%	\$211.837,49	\$51.240,26	\$160.597,23	\$ 160.600
M9	20	30	66,67%	2	56,73%	\$85.817,68	\$48.680,20	\$37.137,48	\$ 37.100
M10	20	100	20,00%	2,5	19,11%	\$491.241,76	\$93.870,41	\$397.371,35	\$ 397.400
M11	20	100	20,00%	2	14,22%	\$805.105,44	\$114.507,73	\$690.597,71	\$ 690.600
M12	10	30	33,33%	2	24,19%	\$71.267,50	\$17.238,52	\$54.028,98	\$ 54.000
M13	10	30	33,33%	2	24,19%	\$62.082,95	\$15.016,92	\$47.066,03	\$ 47.100

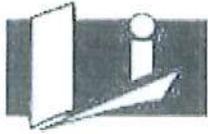
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos naturales	408,67	m ²	\$255

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



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía nacional Bogotá-Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio esta ubicado 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 predio presenta un topografía definida como Plana.
- En el predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.
- La franja objeto de avalúo presenta zona de protección con un área 494,88 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con pendiente plana, su uso actual es Comercial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a SUELO DE PROTECCIÓN.
- Al no poder ingresar a la construcción principal C1, C2 y C3 y sus anexos M1, M2, M3, M4, M5, M7, M8, M9, M10, M12 y M13, se toman los acabados evidenciados en el registro fotográfico de los insumos prediales suministrados por el solicitante.
- 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
TERRENO				
TERRENO U.F.1	Ha	0,037936	\$ 418.563.000	\$ 15.878.606
TERRENO U.F.2	Ha	0,049488	\$ 144.263.000	\$ 7.139.287
TOTAL TERRENO				\$ 23.017.893
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	750,96	\$ 402.900	\$ 302.561.784
C2	m2	11,18	\$ 1.313.000	\$ 14.679.340
C3	m2	493,69	\$ 427.000	\$ 210.805.630
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 528.046.754
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	und	2,00	\$ 1.982.100	\$ 3.964.200
M2	m	187,52	\$ 221.900	\$ 41.610.688
M3	und	1,00	\$ 5.742.400	\$ 5.742.400
M4	m2	0,94	\$ 476.000	\$ 447.440
M5	m2	5,49	\$ 152.600	\$ 837.774
M6	und	1,00	\$ 7.111.600	\$ 7.111.600
M7	m2	8,55	\$ 356.600	\$ 3.048.930
M8	m2	4,38	\$ 160.600	\$ 703.428
M9	m2	33,35	\$ 37.100	\$ 1.237.285
M10	m3	124,08	\$ 397.400	\$ 49.309.392
M11	m2	204,78	\$ 690.600	\$ 141.421.068
M12	m2	5,05	\$ 54.000	\$ 272.700
M13	m2	6,99	\$ 47.100	\$ 329.229
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 256.036.134
CULTIVOS ESPECIES				
Pastos Naturales	m2	408,67	\$ 255	\$ 104.211
TOTAL CULTIVOS ESPECIES				\$ 104.211
TOTAL AVALUO				\$ 807.204.992

20

TOTAL AVALÚO: OCHOCIENTOS SIETE MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 807.204.992,00)

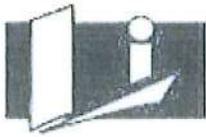
Bogotá, D.C., 02 de diciembre de 2022.
Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133



15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

ENTORNO

ENTORNO

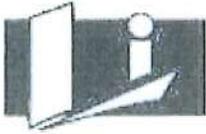


FACHADA

FACHADA



Debido a que el día que se realizó la visita de reconocimiento al predio no se permitió el ingreso del perito, no se cuenta con registro fotográfico de las construcciones principales, anexos constructivos y cultivos y/o especies. no obstante, se utilizó el registro fotográfico de la ficha predial, que permitió realizar la respectiva revisión para estado de conservación y materiales constructivos.



15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



Código:
CAMS-OPM-001
Versión: 1
Página: 1 de 1

CAMS-OPM-CUX-0125 -2019

CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO

EL JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA-CUNDINAMARCA

CERTIFICA

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

RURAL 5 (R-5):

USOS PRINCIPALES:

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

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

USOS COMPATIBLES:

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

USOS CONDICIONADOS:

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

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

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

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

USOS PROHIBIDOS:

M: Actividades minera (por sus condiciones geológicas) que permiten las labores extractivas, sujetas a permiso de la autoridad ambiental.

ZI: Actividades industriales rurales de pequeña y mediana escala, condicionadas a permiso de la autoridad competente.

NOTA: PARA USO INSTITUCIONAL

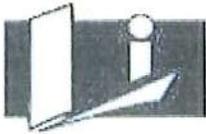
La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO** se expide por solicitud del interesado a los diecisiete (17) días del mes de abril de dos mil diecinueve (2019).

ING. NARLEY JAVIER SANTANA GUERRA
Jefe de Planeación

SILVANIA, COLOMBIA.
Dirección: DISTRITO SILVANIA
Logro y Av. Rodríguez - Apto. Planeación
Rector y Asesor: ING. NARLEY SANTANA - Jefe de Planeación
Código Postal:

Alcaldía Municipal de Silvania, Cundinamarca, Diagonal 18 No. 6-04 Parque Principal,
Teléfonos +57 (1) 8624343, Email: comunicacion@silvania.gov.co
Web: www.silvania.gov.co

22

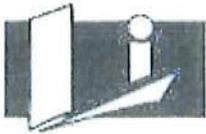


15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
TCBG-6-367									
CONSTRUCCIÓN	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
C1	Construcción de tipo industrial destinada a la producción agrícola (galpón), estructura en ferrocemento con columnas metálicas de fachada, cuenta con un muro de contención en forma de triángulo de 3,00 mts de altura en su parte mas alta, muros de bloque en los laterales, frontal y atrás muros a media altura en bloque de 0.90 mts sobre el malla electrosoldada de 1.50 mts y termina en malla plástica de 0.60 mts, soportada en columnas metálicas, cubierta en teja de zinc soportada en cercha metálica, con polisorbira de entrepiso en el techo, piso en concreto con capa en tierra, internamente se cuenta con una bodega con muros en bloque, cuenta con tres escalones de acceso en concreto de 0.90 x 0.30 x 0.20 mts, a fuera con zona dura de 0.70 mts de ancho por el frente de largo	Descapote de Maquina	m3	\$ 10.110,00	75,10	\$ 759.261,00	\$ 380.255.086,45	\$ 506.356,64	m2
		Replanteo	m2	\$ 2.862,00	750,96	\$ 2.149.247,52			
		Excavación Mecanica	m3	\$ 36.333,00	75,10	\$ 2.728.608,30			
		Relleno en rebase comun compactado	m3	\$ 108.274,00	75,10	\$ 8.131.377,40			
		Zapala en concreto comun 3000 PSI	m3	\$ 669.521,00	1,60	\$ 1.071.233,60			
		Viga 30x40 CM	m	\$ 237.222,00	145,43	\$ 34.499.195,46			
		Concreto Ciclopeo	m3	\$ 436.218,00	143,50	\$ 62.507.283,00			
		Muro en concreto 3000 PSI 10CM	m2	\$ 142.640,00	192,27	\$ 27.425.392,80			
		Muro divisorio bloque estrado No. 4	m2	\$ 35.572,00	162,89	\$ 5.794.323,08			
		Viga IPE 120mm x 6m A572/G50	m	\$ 92.350,00	180,05	\$ 16.628.541,00			
		Cerramiento en malla Estabonada CAL10	m2	\$ 82.171,00	180,05	\$ 11.194.510,26			
		Malla Reja 2X2 Plastica Verde de 1.50 X 30 Mts	m2	\$ 11.220,00	72,02	\$ 808.064,40			
		Teja Zinc Ondulada 2.134x0.80mt Cal 35 0.17mm	m2	\$ 14.294,08	901,15	\$ 12.891.110,19			
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 37.727,00	145,43	\$ 5.486.637,61			
		Caballete articulado teja	m2	\$ 29.102,00	72,72	\$ 2.116.297,44			
		Teja verde (60GR) A=2.1 M para cerramiento	m	\$ 1.998,00	357,60	\$ 714.484,80			
		Alistado de piso 4 cm	m2	\$ 27.748,00	750,96	\$ 20.837.638,08			
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m2	\$ 114.668,00	750,96	\$ 86.111.081,28			
		Relleno tierra negra	m3	\$ 64.636,00	37,55	\$ 2.427.081,80			
		Escalera concreto visto	m2	\$ 230.141,51	0,97	\$ 223.297,26			
		Concreto corriente grava comun 3000 PSI	m3	\$ 436.043,00	4,23	\$ 1.844.461,89			
		vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 7.503,00	325,78	\$ 2.444.327,34			
		Accometida de circuito cable CU 3x201x1AWG02/PVC	m	\$ 262.509,00	5,00	\$ 1.262.545,00			
		Salida Luminaria en Techo + Roseta PVC	un	\$ 136.030,00	18,00	\$ 2.448.540,00			
		Salida Toma Corriente doble en muro	un	\$ 147.335,00	8,00	\$ 1.178.680,00			
		Salida Interruptor sencillo PVC	un	\$ 101.582,00	18,00	\$ 1.835.676,00			
		Tablero Tri-faseo 12 Circuitos	un	\$ 274.946,00	1,00	\$ 274.946,00			
		Puerta lamina cold rolled Cal 16	m2	\$ 216.656,00	2,40	\$ 519.974,40			
		Mano de obra HH	Hc	\$ 41.577,00	60,00	\$ 2.494.620,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	540,00	\$ 11.768.220,00			
Total costo directo						\$ 330.656.596,02			
Administración						5%	\$ 16.532.829,05		
Imprevistos						3%	\$ 9.919.697,91		
Utilidad						7%	\$ 23.145.961,78		
Total							\$ 380.255.086,45		
Total Construcción m2				ÁREA	750,96	\$ 506.356,64			

23

CONSTRUCCIÓN	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem					
C2	Construcción muros en bloque, soportado en viga de ferrocemento, cubierta en teja de zinc sobre cercha metálica, piso en baldosa de barro, ornamentación metálica, funciona como vestidores de los trabajadores, cuenta con un baño interno con sanitario sencillo y lavamanos.	Descapote de Maquina	m3	\$ 10.110,00	2,24	\$ 22.646,40	\$ 18.448.842,78	\$ 1.650.164,83	m2					
		Replanteo	m2	\$ 2.862,00	11,18	\$ 31.997,16								
		Excavación manual general	m3	\$ 33.787,00	2,24	\$ 53.282,88								
		Viga 30x40 CM	m	\$ 237.222,00	14,16	\$ 3.359.063,52								
		Relleno en rebase comun compactado	m3	\$ 108.274,00	1,12	\$ 121.266,88								
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m2	\$ 114.668,00	11,18	\$ 1.281.988,24								
		Columna 40 x30 cm	m	\$ 237.222,00	10,00	\$ 2.372.220,00								
		Alistado de Piso 4CM	m2	\$ 27.748,00	11,18	\$ 310.222,64								
		Muro divisorio bloque estrado No. 5	m2	\$ 36.893,00	39,90	\$ 1.471.631,70								
		Pañete 30 muros 1:4	m2	\$ 29.300,00	39,90	\$ 1.169.070,00								
		Vinilo sobre pañete dos manos	m2	\$ 7.503,00	79,80	\$ 598.739,40								
		Teja Zinc Ondulada 2.134x0.80mt Cal 35 0.17mm	m2	\$ 14.294,08	13,42	\$ 191.825,48								
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 37.727,00	14,16	\$ 534.214,32								
		Caballete articulado teja	m2	\$ 29.102,00	7,08	\$ 206.042,16								
		piso de arena formado 30.5x30.5	m2	\$ 52.100,00	11,18	\$ 582.478,00								
		Inodoro tipo I	un	\$ 345.309,00	1,00	\$ 345.309,00								
		Punto A.F. inodoro	un	\$ 25.406,00	1,00	\$ 25.406,00								
		Salida sanitaria inodoro 4"	un	\$ 107.346,00	1,00	\$ 107.346,00								
		Lavamanos con Grifería Tipo I	un	\$ 292.825,00	1,00	\$ 292.825,00								
		Punto A.F Lavamanos	un	\$ 26.467,00	1,00	\$ 26.467,00								
		Salida Sanitaria Lavamanos 2"	un	\$ 79.460,00	1,00	\$ 79.460,00								
		Puerta lamina Cold Rolled	m2	\$ 216.656,00	1,20	\$ 259.987,20								
		Salida Luminaria en Techo + Rosetas PVC	un	\$ 136.030,00	4,00	\$ 544.120,00								
		Salida Toma Corriente doble en muro	un	\$ 147.335,00	3,00	\$ 442.005,00								
		Salida Interruptor Doble PVC	un	\$ 124.131,00	2,00	\$ 248.262,00								
		Tablero Tri-faseo 12 Circuitos	un	\$ 274.946,00	1,00	\$ 274.946,00								
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	50,00	\$ 1.089.650,00								
		Total costo directo								\$ 16.042.471,98				
		Administración								5%	\$ 802.123,60			
		Imprevistos								3%	\$ 481.274,16			
Utilidad						7%	\$ 1.122.973,04							
Total							\$ 18.448.842,78							
Total Construcción m2				ÁREA	11,18	\$ 1.650.164,83								

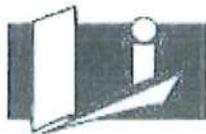


PREDIO TCBG-6-367

CONSTRUCCIÓN	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem					
C3	Construcción de tipo industrial destinada a la producción agrícola (palón), estructura en columnas metálicas, muros de bloque en los laterales, frontal y atrás muros a media altura en bloque de 0.90 mts sobre el malla electrosoldada de 1.50 mts y termina en malla plástica de 0.60 mts, soportada en columnas metálicas, cubierta en teja de zinc soportada en cercha metálica, con piso de tierra, intencionalmente se cuenta con una bodega con muros en bloque, afuera con zona dura de 0.70 mts de ancho por el frente de largo	Descapote de Máquina	m3	\$ 10.110,00	49,37	\$ 499.130,70	\$ 264.922.709,55	\$ 536.617,53	m2					
		Replanteo	m2	\$ 2.862,00	493,69	\$ 1.412.940,78								
		Excavación Mecánica	m3	\$ 36.333,00	98,74	\$ 3.587.520,42								
		Piedra media zongo	m3	\$ 42.861,00	98,74	\$ 4.232.095,14								
		Relleno en rebase común compactado	m3	\$ 108.274,00	98,74	\$ 10.690.974,76								
		viga 30x40 CM	m	\$ 237.222,00	111,30	\$ 26.402.808,60								
		Concreto Ciclopeo	m3	\$ 436.218,00	98,74	\$ 43.072.165,32								
		Muro divisorio bloque estriado No. 4	m2	\$ 35.572,00	127,17	\$ 4.523.691,24								
		Viga IPE 120 mm x 6 m A572/G50	m	\$ 92.350,00	168,95	\$ 15.417.832,50								
		Cerramiento en malla Estibonada CAL-10	m2	\$ 62.171,00	168,95	\$ 10.379.448,45								
		Malla Reja 2X2 Plástica Verde de 1.50 X 30 Mts	m2	\$ 11.220,00	66,78	\$ 749.271,60								
		Teja Zinc Ondulada 2.134x0.80mt Cal 35 0.17mm	m2	\$ 14.294,08	538,43	\$ 7.696.361,49								
		Caballote articulado teja	m2	\$ 29.102,00	55,65	\$ 1.619.526,30								
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 37.727,00	111,30	\$ 4.199.015,10								
		Tela verde (BÖGR) A=2.1 M para cerramiento	m	\$ 1.998,00	493,69	\$ 986.392,62								
		Alistado de piso 4 cm	m2	\$ 27.748,00	493,69	\$ 13.698.910,12								
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m2	\$ 114.668,00	525,35	\$ 60.240.833,80								
		Relleno tierra negra	m3	\$ 64.636,00	24,68	\$ 1.695.216,48								
		Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 436.043,00	6,33	\$ 2.760.152,19								
		vinlo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 7.603,00	127,17	\$ 954.156,51								
		Salida Luminaria en Techo + Roseta PVC	un	\$ 136.030,00	10,00	\$ 1.360.300,00								
		Salida Toma Corriente doble en muro	un	\$ 147.335,00	5,00	\$ 736.675,00								
		Salida interruptor sencillo PVC	un	\$ 101.982,00	7,00	\$ 713.874,00								
		Tablero Trifásico 12 Circuitos	un	\$ 274.946,00	1,00	\$ 274.946,00								
		Puerta lamina cold rolled Cal 16	m2	\$ 216.656,00	2,40	\$ 519.974,40								
		Mano de obra HH	Hc	\$ 41.577,00	80,00	\$ 3.326.160,00								
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	400,00	\$ 8.717.200,00								
		Total costo directo								\$ 230.367.573,52				
		Administración								5%	\$ 11.518.378,68			
		Imprevistos								3%	\$ 6.911.027,21			
		Utilidad								7%	\$ 16.125.730,15			
		Total									\$ 264.922.709,55			
		Total Construcción m2				ÁREA				493,69	\$ 536.617,53			

15.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA														
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU														
6-367														
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem					
M1	Plataforma en concreto con columnas de ferrocemento, de 3.60 mts de alto, con 3 tarques de plástico, 2 de 500 lts y 1 de 1000 lts	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	7,20	\$ 20.606,40	\$ 4.621.430,72	\$ 2.310.715,36	und					
		Excavación manual general	m3	\$ 22.883,00	5,76	\$ 131.906,08								
		Zapata en concreto común 3000 PSI	m3	\$ 669.521,00	0,24	\$ 160.685,04								
		Columna 40x30cm	m	\$ 237.222,00	7,20	\$ 1.707.998,40								
		Placa en Concreto 3000 PSI 10 CM malla electrosoldada	m2	\$ 95.687,00	7,20	\$ 690.366,40								
		Tanque 500 Litros	und	\$ 355.500,00	2,00	\$ 711.000,00								
		Tanque 1.000 Litros	und	\$ 629.900,00	1,00	\$ 629.900,00								
		Tubería CPVC 3/4"	m	\$ 20.546,00	10,00	\$ 205.460,00								
		Mano de obra BB	Hc	\$ 25.680,00	5,00	\$ 128.400,00								
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	10,00	\$ 217.930,00								
		Total costo directo								\$ 4.621.430,72				
Total Construcción			Unidad	2,00	\$ 2.310.715,36									
M2	Canal en concreto de 0.40 mts X 0.80 mts de profundidad.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	75,01	\$ 214.678,62	\$ 51.432.260,79	\$ 274.276,43	m					
		Excavación manual general	m3	\$ 22.883,00	37,50	\$ 858.112,50								
		Relleno en rebase común compactado	m3	\$ 108.274,00	7,50	\$ 812.055,00								
		Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 114.668,00	262,83	\$ 30.103.790,04								
		Alistado de piso 4 cm	m2	\$ 27.748,00	262,83	\$ 7.287.437,24								
		pañete im permeabilizado muros 1:4	m2	\$ 39.663,00	262,83	\$ 10.412.727,39								
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	80,00	\$ 1.743.440,00								
		Total costo directo								\$ 51.432.260,79				
		Total Construcción		metros	187,52	\$ 274.276,43								
		M3	Portón metálico pintado con pintura corrosiva, de 4.00 mts de largo x 4.00 mts de alto soportado en columnas de ferrocemento de 0.40 mts x 1.00 mts de alto	Puerta lamina cold rolled Cal 16	m2	\$ 216.656,00				16,00	\$ 3.466.496,00	\$ 6.694.540,80	\$ 6.694.540,80	und
				Replanteo	m2	\$ 2.862,00				0,24	\$ 696,88			
Excavación manual general	m3			\$ 22.883,00	0,02	\$ 457,66								
Columna 40x30cm	m			\$ 237.222,00	8,00	\$ 1.897.776,00								
Zapata en concreto común 3000 PSI	m3			\$ 669.521,00	0,06	\$ 441.712,60								
Esmalte sobre lamina final	m			\$ 6.778,00	16,00	\$ 108.448,00								
Bisagra Armilar 3pg x 2und	un			\$ 11.900,00	6,00	\$ 71.400,00								
Chapa Dos Machos 864 Sobreponer Izquierda VA	un			\$ 66.900,00	1,00	\$ 66.900,00								
Soldadura electric 3.3/32 " 68 Barras	kg			\$ 51.150,00	2,00	\$ 102.300,00								
Mano de obra HH	Hc			\$ 41.547,00	20,00	\$ 830.940,00								
Mano de obra	Hc			\$ 21.793,00	5,00	\$ 108.965,00								
Total costo directo					\$ 6.694.540,80									
Total Construcción		Unidad	1,00	\$ 6.694.540,80										



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-367

M4	Estructura en bloque y concreto piso en concreto, puerta en teja metálica, funciona para protección de la moto bomba que cuenta con un sistema hidráulico, cuenta con un tubo en plástico de 1/2".	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	0,94	\$ 2.690,28	\$ 562.352,40	\$ 598.247,23	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 22.883,00	0,09	\$ 2.059,47			
		Concreto Ciclopeo	m3	\$ 436.216,00	0,28	\$ 122.141,04			
		Piaca en concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 114.668,00	0,94	\$ 107.787,92			
		Muro divisorio bloque estrado No. 5	m2	\$ 36.883,00	1,17	\$ 43.153,11			
		Alfado de piso 4 cm	m2	\$ 27.748,00	0,94	\$ 26.093,12			
		Soldadura electrica 3/32" 68 Barras	kg	\$ 51.150,00	0,50	\$ 25.575,00			
		Tubo Cuadrado 3/4 x 3/4pg x 1,1m C18	m	\$ 4.998,33	2,72	\$ 13.595,46			
		Tubo presion PVC 1/2" RDE. 13.5	m	\$ 3.376,00	1,00	\$ 3.376,00			
		Mano de obra HH	Hc	\$ 41.547,00	1,00	\$ 41.547,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	8,00	\$ 174.311,00			
		Total costo directo				\$ 562.352,40			
Total Construcción		Área	0,94	\$ 598.247,23					

<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/183861/tubo-cuadrado-3-4-x-3-4pg-x-1-1m-c-18-x-0m7805011>

M5	Entrada en concreto de 0.10 mts de espesor, cuenta con un arco con estructura en varilla de hierro de 4.00 mts de alto x 4.00 mts de ancho.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	5,49	\$ 15.712,35	\$ 1.162.373,40	\$ 211.725,57	m2
		Descapote de Máquina	m3	\$ 10.110,00	1,10	\$ 11.121,00			
		Refrero en rebase común compactado	m3	\$ 108.274,00	0,55	\$ 59.550,70			
		Piaca en concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 114.668,00	5,49	\$ 629.527,32			
		Barrn corrugada p-60 3/8" c/a	un	\$ 16.950,00	6,00	\$ 35.700,00			
		Soldadura electrica 3/32" 68 Barras	kg	\$ 51.150,00	0,20	\$ 10.230,00			
		Mano de obra HH	Hc	\$ 41.547,00	4,00	\$ 166.188,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	8,00	\$ 174.311,00			
		Total costo directo				\$ 1.162.373,40			
		Total Construcción		Área	5,49	\$ 211.725,57			

M6	Portón metálico, de 4.00 mts de largo x 4.00 mts de alto soportado en columnas de ferroconcreto de 0.40 mts x 0.40 mts x 5.00 mts de alto, con cubierta en teja de barro, soportada en cercha de madera	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	0,16	\$ 457,92	\$ 8.200.714,88	\$ 8.200.714,88	und
		Excavación manual general	m3	\$ 22.883,00	0,03	\$ 696,49			
		Zanaja en concreto con un 3000 PSI	m3	\$ 659.521,00	0,10	\$ 66.952,10			
		Columna 40x30cm	m	\$ 237.222,00	16,00	\$ 2.372.220,00			
		Puerta laminada cold rolled Dial 16	m2	\$ 216.656,00	16,00	\$ 3.466.496,00			
		Esmalte sobre lamina local	m	\$ 6.778,00	16,00	\$ 108.448,00			
		Bisagra Armillar 3pg x 2ud	un	\$ 11.900,00	6,00	\$ 71.400,00			
		Chapa Dos Michos 864 Sobreponer Izquierda V.A	un	\$ 66.900,00	1,00	\$ 66.900,00			
		Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 37.727,00	15,29	\$ 574.862,21			
		Caballete articulado teja	m2	\$ 29.102,00	7,62	\$ 221.757,24			
		Teja de barro	m2	\$ 56.448,00	5,29	\$ 298.609,92			
		Soldadura electrica 3/32" 68 Barras	kg	\$ 51.150,00	2,00	\$ 10.230,00			
Mano de obra HH	Hc	\$ 41.547,00	5,00	\$ 185.965,00					
Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	20,00	\$ 830.940,00					
Total costo directo				\$ 8.200.714,88					
Total Construcción		Unidad	1,60	\$ 8.200.714,88					

https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/16094/bisagra-armillar-3pg-x-2ud/16094?uid=goosho_11616523&shop=googleShopping&id=EABkOosChMRKzNaoCh-JuFmGCh3yALKEAYASABEGk6PD_BwE
https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/397030/chapa-dos-michos-864-sobreponer-izquierda-var/397030?uid=goosho_11616528&shop=googleShopping&id=EABkOosChMRKzNaoCh-JuFmGCh3yALKEAYASABEGk6PD_BwE

M7	Enramada estructura en tubos metálicos, cubierta en teja de zinc sobre cercha metálica, piso en baldosa de barro.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	8,55	\$ 24.470,10	\$ 4.021.547,32	\$ 470.356,41	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 23.992,00	0,86	\$ 20.615,92			
		Refrero en rebase común compactado	m3	\$ 108.274,00	0,86	\$ 93.115,64			
		Piaca en concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 114.668,00	8,55	\$ 980.411,40			
		Alfado de Piso 4CM	m2	\$ 27.748,00	8,55	\$ 237.245,40			
		piso de gres formato 30.5x30.5	m2	\$ 52.100,00	8,55	\$ 445.455,00			
		Teja Zinc Ondulada	m2	\$ 14.294,00	6,55	\$ 122.213,70			
		Tubo ceramiento negro 4" (EM) ESP 1.90 MM	m	\$ 46.574,00	7,50	\$ 349.305,00			
		Estructura de metal para teja de fibrocemento	m	\$ 37.727,00	13,08	\$ 493.469,16			
		Soldadura electrica 3/32" 68 Barras	kg	\$ 51.150,00	1,00	\$ 51.150,00			
		Mano de obra HH	Hc	\$ 41.547,00	8,00	\$ 332.376,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	40,00	\$ 871.720,00			
Total costo directo				\$ 4.021.547,32					
Total Construcción		Área	8,55	\$ 470.356,41					

https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/281266/teja-zinc-ondulada-215x108cm-cal-35-01/mm/281266?uid=goosho_1161562&shop=googleShopping&id=C4KCCQwbyrj6Y6K6ARSAAC6uF5y6tA4y4APPE6v13g7M08v3lQVDC_6aem_qz2MR_-YskhkaAgbyEAKw_wx8

M8	Enramada estructura en columnas de madera, cubierta en teja de zinc y plástico sobre cercha de madera, piso en tierra.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	4,38	\$ 12.535,56	\$ 927.848,10	\$ 211.837,43	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,01	\$ 217,81			
		Teja de zinc	m2	\$ 14.319,00	2,19	\$ 31.358,61			
		Teja policarbonato	m2	\$ 37.355,00	2,19	\$ 81.807,45			
		Rayón de piedra	m3	\$ 56.018,00	0,05	\$ 1.809,90			
		Mortero 1:4	m3	\$ 416.400,00	0,03	\$ 12.492,00			
		Limón 01o-12cm (3m) eucalipto	un	\$ 17.165,00	3,00	\$ 51.495,00			
		Puntilla con cabeza 3 pul	lb	\$ 3.900,00	3,00	\$ 11.700,00			
		Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 34.478,00	8,37	\$ 288.580,96			
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	20,00	\$ 435.860,00			
		Total costo directo				\$ 927.848,10			
		Total Construcción		Área	4,38	\$ 211.837,43			

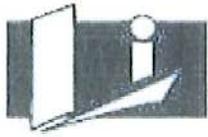
https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/226107/malla-policarbonato-60x120x120cm-3mm-200333/226107?uid=goosho_1161562&shop=googleShopping&id=C4KCCQwbyrj6Y6K6ARSAAC6uF5y6tA4y4APPE6v13g7M08v3lQVDC_6aem_qz2MR_-YskhkaAgbyEAKw_wx8
<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/243513/rayon-de-piedra-35x50x50cm-35-01/mm/243513>

M9	Enramada estructura en columnas de guadua, soportados en ladrillos anclados al suelo, piso en tierra, cubierta en teja de zinc sobre cercha de guadua, piso en concreto.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	33,35	\$ 95.447,70	\$ 2.862.019,72	\$ 85.817,68	m2
		Descapote de Máquina	m3	\$ 10.110,00	6,67	\$ 67.433,70			
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	2,67	\$ 58.155,27			
		Refrero en rebase común compactado	m3	\$ 108.274,00	3,34	\$ 361.835,16			
		Muro divisorio bloque estrado No. 5	m2	\$ 36.883,00	6,93	\$ 255.599,19			
		Teja de zinc	m2	\$ 7.962,00	38,35	\$ 305.312,70			
		Guadua rolliza (3m)	un	\$ 9.334,00	19,00	\$ 177.346,00			
		Puntilla con cabeza 3 pul	lb	\$ 3.900,00	4,00	\$ 15.600,00			
		Mano de obra DD	Hc	\$ 27.235,00	8,00	\$ 217.880,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	60,00	\$ 1.307.580,00			
		Total costo directo				\$ 2.862.019,72			
		Total Construcción		Área	33,35	\$ 85.817,68			

25

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



PREDIO TCBG-6-367

M10	Tanque de almacenamiento de agua de 9,40 x 2,20 x 6,00 mts, estructura en bloque pafelato, con vigas de ferrocemento, con sistema de almacenamiento de agua con tubos de plástico de 1/2" cuenta con un subtanque de concreto de 1,90 mts x 2,90 mts x 1,50 mts de alto, soporta 2 tanques en concreto, el tanque abastece el sistema de riego de los galpones que se encuentran en el predio, cuentan con escaleras en concreto de 0,90 mts de largo x 0,20 mts x 0,30 mts.	Replanteo	m2	\$ 2.882,00	56,40	\$ 161.418,60	\$ 60.953.277,66	\$ 491.241,76	m3
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	11,28	\$ 245.680,68			
		Descapote de Máquina	m3	\$ 10.110,00	12,40	\$ 125.364,00			
		Concreto Ciclopeo	m3	\$ 436.218,00	11,28	\$ 4.920.539,04			
		Viguela 15x40cm	m	\$ 156.000,00	31,79	\$ 5.029.915,37			
		Viga 30x40 CM	m	\$ 237.222,00	31,79	\$ 7.511.287,38			
		Columna 40x30cm	m	\$ 237.222,00	27,20	\$ 6.452.438,40			
		Tanque de superficie prefabricado para agua potable	Un	\$ 701.897,53	2,00	\$ 1.403.775,06			
		TEE PRESIÓN PVC 1"	Un	\$ 3.413,00	4,00	\$ 13.652,00			
		TEE PRESIÓN PVC 1/2"	Un	\$ 1.033,00	4,00	\$ 4.132,00			
		TUBO PRESIÓN PVC 1" RDE.13.5	m	\$ 8.500,00	10,00	\$ 85.000,00			
		TUBO PRESIÓN PVC 1/2" RDE.9	m	\$ 4.731,00	10,00	\$ 47.310,00			
		UNIVERSAL PVC 1"	Un	\$ 11.674,00	4,00	\$ 46.696,00			
		UNIVERSAL PVC 1/2"	Un	\$ 4.335,00	4,00	\$ 17.420,00			
		VALVULA BOLA MANIJA MARIPOSA 1"	Un	\$ 88.786,00	4,00	\$ 354.144,00			
		VALVULA BOLA MANIJA PALANCA 1/2"	Un	\$ 21.730,00	4,00	\$ 87.000,00			
		Aluro divisorio Bloque esmaltado No. 4	m2	\$ 35.572,00	90,34	\$ 3.215.574,48			
		Placa en Concreto 3000 PSI 10 CMmalla electrosoldada	m2	\$ 114.688,00	56,40	\$ 6.467.275,20			
		Aletado de piso 4 cm	m2	\$ 21.586,00	56,40	\$ 1.217.460,40			
		papele impermeabilizado muros 1:4	m2	\$ 39.663,00	370,22	\$ 14.684.035,66			
		Placa en Concreto 3000 PSI 10 CMmalla elect entrepiso	m2	\$ 95.847,00	67,35	\$ 6.457.989,45			
		Concreto corriente gravs común 3000 PSI	m3	\$ 322.951,00	2,30	\$ 742.787,30			
		Escifera concreto visto	m2	\$ 230.141,51	0,97	\$ 223.237,26			
		Tubo presión PVC 12" RDE.13.5	m	\$ 3.378,00	68,00	\$ 229.568,00			
Meno de obra	Hc	\$ 21.793,00	60,00	\$ 1.307.580,00					
Total costo directo				\$ 60.953.277,66					
Total Construcción		Volumen	124,08	\$ 491.241,76					

<http://www.ccfm.com.co/contenido/contenido.aspx?informacion=informacion%20de%20proyectos%20de%20obras%20en%20curso>

M11	Muro frontal en muros de piedra pisada de 1.10 mts de alto sobre muro en bloque de 2.60 mts de alto, finalizado con teja de barro tipo española, soportado en columnas de ferrocemento y vigas metálicas.	Replanteo	m2	\$ 2.882,00	-10,96	\$ 117.227,62	\$ 164.869.492,32	\$ 805.105,44	m
		Descapote de Máquina	m3	\$ 10.110,00	6,14	\$ 62.075,40			
		Excavación Mecánica	m3	\$ 36.533,00	57,13	\$ 2.075.784,29			
		Relevo en relleno común compactado	m3	\$ 109.274,00	19,05	\$ 2.062.019,70			
		Concreto Ciclopeo	m3	\$ 436.218,00	19,05	\$ 8.309.552,90			
		Rajón de piedra	m3	\$ 36.018,00	-40,55	\$ 1.460.520,00			
		Columna 40x30cm	m	\$ 237.222,00	266,21	\$ 63.150.868,62			
		viga 30x40 CM	m	\$ 237.222,00	204,78	\$ 48.578.321,16			
		Mortero 1:4	m3	\$ 416.400,00	13,52	\$ 5.659.728,00			
		Aluro divisorio bloque esmaltado No. 5	m2	\$ 36.883,00	532,43	\$ 19.637.615,69			
		Teja española 44 x 24 x 15cm	m2	\$ 26.344,00	163,82	\$ 4.315.674,68			
		Estructura de metal para teja de fibrocemento	m	\$ 37.727,00	204,78	\$ 7.725.735,06			
		Meno de obra	Hc	\$ 21.793,00	80,00	\$ 1.743.440,00			
		Total costo directo				\$ 164.869.492,32			
Total Construcción		Metros	204,78	\$ 805.105,44					

26

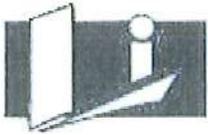
M12	Enramada en columnas de madera, cubierta en teja de zinc sobre parales en madera, piso en tierra y pasto natural	Replanteo	m2	\$ 2.882,00	6,03	\$ 14.463,18	\$ 359.900,85	\$ 71.267,50	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,51	\$ 11.108,31			
		Teja de zinc	m2	\$ 7.962,00	5,56	\$ 44.268,72			
		Rajón de piedra	m3	\$ 36.018,00	0,04	\$ 1.440,72			
		Mortero 1:4	m3	\$ 416.400,00	0,16	\$ 41.640,00			
		Límiton 010-12cm (3m) eucalipto	un	\$ 17.165,00	0,06	\$ 102.990,00			
		Puntilla con cabeza 3 pul	lb	\$ 3.900,00	2,06	\$ 7.800,00			
		Meno de obra DD	Hc	\$ 27.235,00	1,00	\$ 27.235,00			
		Meno de obra	Hc	\$ 21.793,00	5,00	\$ 108.965,00			
		Total costo directo				\$ 359.900,85			
Total Construcción		Área	5,05	\$ 71.267,50					

M13	Enramada en columnas de madera, cubierta en teja de zinc sobre parales en madera, piso en tierra y pasto natural	Replanteo	m2	\$ 2.882,00	6,99	\$ 20.005,38	\$ 433.959,83	\$ 62.082,95	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	1,63	\$ 22.870,05			
		Teja de zinc	m2	\$ 7.962,00	7,69	\$ 61.227,78			
		Rajón de piedra	m3	\$ 36.018,00	0,09	\$ 3.241,62			
		Mortero 1:4	m3	\$ 416.400,00	0,15	\$ 62.460,00			
		Límiton 010-12cm (3m) eucalipto	un	\$ 17.165,00	7,00	\$ 120.155,00			
		Puntilla con cabeza 3 pul	lb	\$ 3.900,00	2,06	\$ 7.800,00			
		Meno de obra DD	Hc	\$ 27.235,00	1,00	\$ 27.235,00			
		Meno de obra	Hc	\$ 21.793,00	5,00	\$ 108.965,00			
		Total costo directo				\$ 433.959,83			
Total Construcción		Área	6,99	\$ 62.082,95					

15.5. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 255

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



15.6. PRESUPUESTO TRASLADO SERVICIOS PÚBLICOS

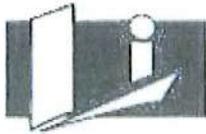
Contador Luz				
<i>Item</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Unidad</i>	<i>Valor unitario</i>	<i>Subtotal</i>
Cuadrilla Eléctrica especializada	10	hr	\$ 66.530	\$ 665.300
Caja modever trifasica	1	un	\$ 135.000	\$ 135.000
Breaker riel	1	un	\$ 40.000	\$ 40.000
Boquillas de 1"	2	un	\$ 3.500	\$ 7.000
Tensor antifraude	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
Total				\$ 1.393.753

Fuente: Construdata 203

15.7. PRESUPUESTO TRASLADOS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA										
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU										
6-367										
ANEXO	ITEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem	
T1	La motobomba que se encuentra en la Construcción anexa M1 debe ser cancelado su traslado.	Mano de obra	Hc.	\$ 66.530,00	4,00	\$ 266.120,00	\$ 292.732,00	\$ 292.732,00	un	
		Herramienta menor	%		10,00	\$ 26.612,00				
		Total costo directo				\$ 292.732,00				
		Total Construcción		un	1,00	\$ 292.732,00				
T2	En el galpon se encuentran 2 tanque de gas, los cuales abastecen la construcción C1, que son objeto de traslado.	Mano de obra	Hc.	\$ 66.530,00	4,00	\$ 266.120,00	\$ 292.732,00	\$ 292.732,00	un	
		Herramienta menor	%		10,00	\$ 26.612,00				
		Total costo directo				\$ 292.732,00				
		Total Construcción		un	1,00	\$ 292.732,00				

Fuente: Construdata 203



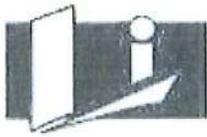
15.8. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

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.

II. LUCRO CESANTE

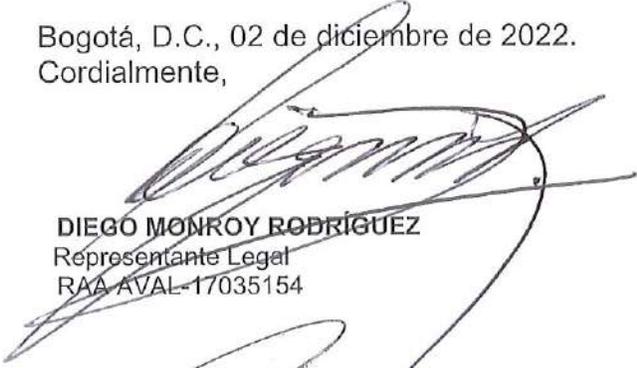
AVALÚO PARA INDEMNIZACIÓN LUCRO CESANTE				
SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40				
		FECHA:	02/12/2022	
SILVANIA - CUNDINAMARCA				
1. INFORMACIÓN BÁSICA GENERAL				
N° AVALÚO	TCBG-6-367			
PROPOSITO DEL AVALÚO	Adquisición Predial			
DIRECCIÓN INMUEBLE Y/O NEGOCIO OBJETO DE ESTUDIO:	GALLEJONES PUERTO RICO			
PROPIETARIO:	LUIS ANTONIO CONTRERAS-CC 17.01844			
TIPO DE INMUEBLE:	RURAL			
FECHA DEL AVALÚO :	02/12/2022			
2. MEMORIAS				
BASES TOMADAS PARA LA DETERMINACIÓN DEL LUCRO CESANTE:				
OBSERVACIONES: REVISADOS LOS DOCUMENTOS ANEXOS, SE DETERMINÓ QUE DE ACUERDO CON LA INTERVENCIÓN PARCIAL QUE SE VA A REALIZAR A LAS CONSTRUCCIONES DONDE FUNCIONA LA EMPRESA EMPOLLADORA COLOMBIANA SA LA CUAL TIENE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON LA EMPRESA CONTRERAS SOCIEDAD LTDA, SE RECONOCE EL VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO QUE SE TIENE PARA LA FECHA DEL AVALÚO COMERCIAL ((INDEXADO DESDES EL 2012 A LA FECHA CON LOS INDICES DEL IPC) POR UN TIEMPO DE 6 MESES DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LA RESOLUCIÓN 898 DE 2014 DEL IGAC, ESTE VALOR SE ADOPTA DE LA TABLA DE AMORTIZACIÓN SUMINISTRADA POR EL PROPIETARIO.				
ARRENDATARIOS	CANON INICIAL	FECHA INICIAL CONTRATO	DESCRIPCIÓN	VALOR A LIQUIDAR MENSUAL
JORGE ERNESTO PERILLA PINEDA	\$ 3.800.000	17 de enero de 2012	Se indexa canon inicial a noviembre de 2022, con base en el IPC.	\$ 5.556.778,93
TOTAL ARRIENDOS POR MES				\$ 5.556.778,93
3. AVALÚO COMERCIAL LUCRO CESANTE				
DESCRIPCIÓN	No DE MESES S/N LEY	VALOR MES	VALOR TOTAL	
VALOR LUCRO CESANTE	6	\$ 5.556.778,93	\$ 33.341.000	
GRAN TOTAL ESTE AVALÚO	TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL PESOS MONEDA CORRIENTE			
OBSERVACIONES : LOS DOCUMENTOS ANEXOS FUERON SUMINISTRADOS POR LA ENTIDAD CONTRATANTE CONSORCIO RUTA 40.				
NOTA: INDEMNIZACIÓN SE REALIZA CON BASE A LOS DOCUMENTOS SUMINISTRADOS (CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ESTADOS FINANCIEROS), ESTABLECIDA POR LA LEY 385 DE 1997, LEY 1882 DE 2013 (LEY DE INFRAESTRUCTURA) Y SUS CORRESPONDIENTES RESOLUCIONES 898 DE 2014 Y LA RESOLUCIÓN 1044 DEL 2014.				

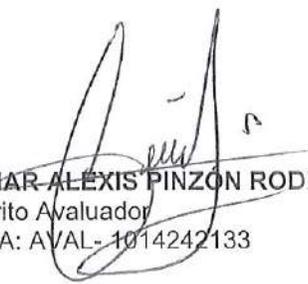


III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

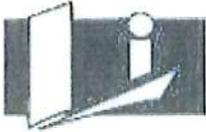
1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 878.196	Traslado de motobomba y tanques de gas
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 1.393.753	Traslado servicio público de energía
1.4 Arrendamiento 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	\$ 11.113.558	Clausula 11° del contrato de arrendamiento
DAÑO EMERGENTE	\$ 13.385.507	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 33.341.000,00	
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE	\$ 33.341.000	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 46.726.507	
TOTAL: CUARENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTISÉIS MIL QUINIENTOS SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE		
El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 02 de diciembre del 2022, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

Bogotá, D.C., 02 de diciembre 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-6-367**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 02 de diciembre de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	VALOR
1	TCBG-6-367	\$ 807.204.992

30

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.



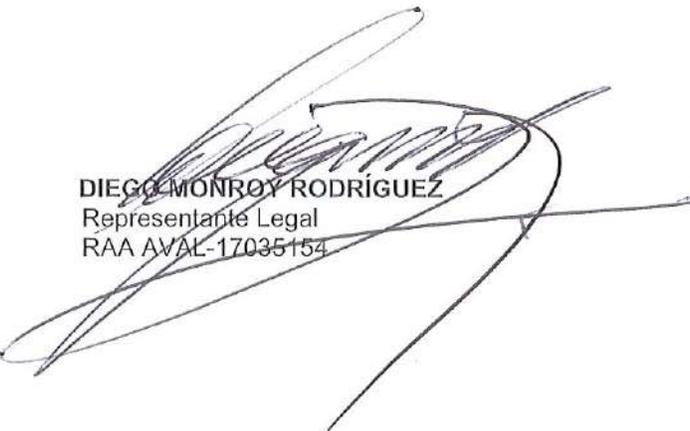
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

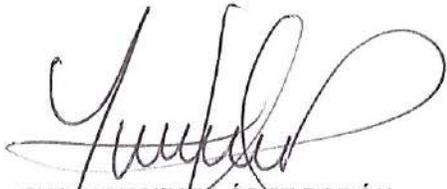


PREDIO TCBG-6-367

COMITÉ DE AVALÚOS



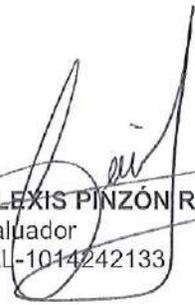
DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN
Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

31