



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000049331

Bogotá D.C., **25 SET. 2023**

Señores

BLANCA LILIA MALAVER DE FANDIÑO (C.C. 20.263.839)

MARINA MALAVER DE DELGADO (C.C. 41.313.733)

JORGE ENRIQUE MALAVER ESPINDOLA (C.C. 17.138.806)

MERCEDES MALAVER ESPINDOLA (C.C. 41.491.637)

JESUS FRANCISCO FANDIÑO CARO (C.C. 1.201.298)

Predio denominado CALLE 4. 3-52-60. LA ESPERANZA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado LA ESPERANZA ubicado en la calle cuarta (4ª) número tres cincuenta y dos, cincuenta y seis, cincuenta y ocho y sesenta y seis (3-52/56/58/60/66) (Según Escritura Pública)

Vereda Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Silvania (Según Escritura Pública)

Departamento de Cundinamarca

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016. Proyecto Vial denominado Ampliación Tercer Carril de la Doble Calzada Bogotá – Girardot.

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. **202350000036561** del 28 de julio de 2023. Predio **TCBG-6-088**.

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.

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. 202350000049331

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 28 de julio de 2023, expidió la Oferta Formal de Compra No. **202350000036561**, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado CALLE 4. 3-52-60... LA ESPERANZA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), LA ESPERANZA ubicado en la calle cuarta (4ª) número tres cincuenta y dos, cincuenta y seis, cincuenta y ocho y sesenta y seis (3-52/56/58/60/66) (Según Escritura Pública), Vereda Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-743-01-00-00-0015-0002-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-26926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores: **BLANCA LILIA MALAVER DE FANDIÑO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.263.839; **MARINA MALAVER DE DELGADO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.313.733; **JORGE ENRIQUE MALAVER ESPINDOLA** identificado con cédula de ciudadanía No. 17.138.806; **MERCEDES MALAVER ESPINDOLA**, identificada con cédula de ciudadanía No.41.491.637; **JESUS FRANCISCO FANDIÑO CARO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.201.298.

Que el día 28 del mes de julio del año 2023, se envió la citación con radicado No. 202350000036581, 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 09 de agosto de 2023, y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procede a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, la citación con radicado No. 202350000036581, 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 28 de agosto de 2023 y desfijada el 01 de septiembre de 2023, de conformidad a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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. 202350000049331

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

Atentamente.



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

Concesionaria Vía 40 Express

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

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000036561

Bogotá D.C., 28 JUL. 2023

Señor(a)(es):

BLANCA LILIA MALAVER DE FANDIÑO (C.C. 20.263.839)

MARINA MALAVER DE DELGADO (C.C. 41.313.733)

JORGE ENRIQUE MALAVER ESPINDOLA (C.C. 17.138.806)

MERCEDES MALAVER ESPINDOLA (C.C. 41.491.637)

JESUS FRANCISCO FANDIÑO CARO (C.C. 1.201.298)

Predio denominado CALLE 4. 3-52-60.. LA ESPERANZA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado LA ESPERANZA ubicado en la calle cuarta (4ª) número tres cincuenta y dos, cincuenta y seis, cincuenta y ocho y sesenta y seis (3-52/56/58/60/66) (Según Escritura Pública)

Vereda Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Silvania (Según Escritura Pública)

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 inicial: K000+634,98 - Abscisas Final: K000+659,33; localizado en el margen izquierdo del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 6, Predio denominado CALLE 4. 3-52-60... LA ESPERANZA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), LA ESPERANZA ubicado en la calle cuarta (4ª) número tres cincuenta y dos, cincuenta y seis, cincuenta y ocho y sesenta y seis (3-52/56/58/60/66) (Según Escritura Pública), Vereda Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Silvania (Según Folio de Matricula Inmobiliaria y Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **25-743-**

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. 202350000036561

01-00-00-00-0015-0002-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. **157-26926** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-088**.

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 del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-6-088, de la cual se anexa copia; área de terreno del Predio denominado CALLE 4, 3-52-60. LA ESPERANZA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado LA ESPERANZA ubicado en la calle cuarta (4ª) número tres cincuenta y dos, cincuenta y seis, cincuenta y ocho y sesenta y seis (3-52/56/58/60/66) (Según Escritura Pública), Vereda Sylvania (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de Sylvania (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de Sylvania (Según Escritura Pública), departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 25-743-01-00-00-00-0015-0002-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-26926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON OCHO CENTÍMETROS (348,08 M²)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Que en la elaboración de insumos para el proceso de adquisición predial se identificó que existe una inconsistencia y/o diferencia entre el área reportada en el certificado catastral (mayor área) y el área según la Escritura Pública No. 1190 de fecha 08 de julio de 2009

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. 202350000036561

otorgada en la Notaria Sesenta y Dos (62) de Bogotá, es de 74 M2. solicitar ante el ente catastral la respectiva actualización de cabida y linderos según los lineamientos de la Resolución Conjunta IGAC 1101 SNR No. 11344 del 31 de diciembre de 2020 en las áreas así:

Ficha Predial No. TCBG-6-088	Área de terreno total:	800,00 M2
Escritura Pública No. 1190 de fecha 08 de julio de 2009 otorgada en la Notaria Sesenta y Dos (62) de Bogotá.	Área de terreno:	800,00 M2
Matrícula Inmobiliaria No. 157-26926	Área de terreno:	No Registra
Certificado Catastral:	Área de terreno:	874,00 M2

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C**, el **26 de mayo de 2023**, por la suma de: **MIL SESENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.067.576.619,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

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

3996013
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000036561

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
U.F.1	m ²	348,08	\$ 1.159.900	\$ 403.703.184
TOTAL TERRENO				\$ 403.703.184
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m ²	799,78	\$ 776.100	\$ 620.709.258
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 620.709.258
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m ²	3,57	\$ 311.900	\$ 1.113.483
M2	m ²	29,46	\$ 145.300	\$ 4.280.538
M3	m ²	52,16	\$ 229.700	\$ 11.981.152
M4	m ²	72,08	\$ 319.200	\$ 23.007.936
M5	un	1,00	\$ 774.000	\$ 774.000
M6	m ²	6,35	\$ 312.800	\$ 1.986.280
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 43.143.389
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Pastos Naturales	m ²	12,86	\$ 255	\$ 3.279
Palo de agua (D=0.10-0.20 m)	un	1,00	\$ 17.509	\$ 17.509
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 20.788
TOTAL AVALUO				\$ 1.067.576.619

Adicionalmente, se reconoce la suma DE **CINCUENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 53.589.456)**, que corresponde al valor de daño emergente (1.3 desconexión de servicios públicos y 1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos) y lucro cesante (2.1 Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición), 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:





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000036561

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 17.384.198	Cancelación de 7 medidor de acueducto, 6 medidor de energía eléctrica y 5 medidor de gas.
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	\$ 9.051.258	Clausula penal
DAÑO EMERGENTE	\$ 26.435.456	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 27.154.000,00	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE	\$ 27.154.000	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 53.589.456	
CINCUENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 26 de mayo de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 310 2551650 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com

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. 20235000036561

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

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

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

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

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

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

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

3926013
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 202350000036561

con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-088, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 26 de mayo de 2023, copia del plan predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

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

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

3906013

www.via40express.com





SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN
GESTIÓN CONTRACTUAL
GESTIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

CÓDIGO GCSF-F-185
VERSIÓN 001
FECHA 18/02/2015

PROYECTO DE CONCEPCIÓN
CONTRATO N°: AMP/10/011/18/18 EN OCTUBRE DE 2018
PRECIO N°: T09C-6-088
ARSC INICIAL: K000+634.38
ARSC FINAL: K000+659.33

UNIDAD FUNCIONAL 6
SECTOR O TRAMO PUENTE RÍO BLANCO - GRANADA
MARGEN: Izquierda
LONGITUD BANCIVA: 24,35

CEDULA: 10.263.839
DIRECCION / EMAIL: 3162055401
DIRECCION DEL PREDIO: C-4337-60

VEREDA/BARRIO: CABECERA MUNICIPAL
MUNICIPIO: SILVANIA
DPTO: CUNDINAMARCA

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: BLANCA LILIA MALAVEZ DE JANDINO Y OTROS
CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: MIXTA
TOPOGRAFIA: 0 - 7% PIVOTA

COLINDANTES:
 BLANCA LILIA MALAVEZ DE JANDINO Y OTROS (MI 1-3)
 VIA BOGOTÁ-GIRARDOT (MI 4-4)
 EDELIARA HERNANDEZ DE PINEDA Y OTROS (MI 3-4)
 ESTEFANIA PARDA SILVA Y OTROS (MI 6-3)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CAREY	DENS	UN
Plantas cultivadas	1	12,06	m ²
7000 de agua (0+10182.38/0)			UR

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

C1: Construcción de estribos en vigas y columnas de forma concreta con área de 331,57 m² en primer nivel (punto top), 304,42 m² en 2 nivel y 382,79 m² en 3 nivel, con acabado posterior en concreto a doble altura (columnas de 0,30 m x 0,30 m y 3 columnas de 0,60 m x 0,60 m), muros en bloques perforados con vigas y pilares, pilares encastrados en cimientos, cubierta en losa de concreto apoyada en muros, vigas y arcos en perfiles metálicos con caracas y ligeros, puertas y ventanas en perfiles metálicos (aluminio) y puertas en madera (interior). La distribución está conformada en siete (7) departamentos con baños independientes y un salón común. (3) baños (uno privado) y (interior). Distribución: 1 nivel (punto top), (2) departamentos (201, 202), (3) departamentos (203, 204, 205) (3) baños (uno privado) y (interior) en concreto en planta con muros y vigas en concreto, un baño encastrado en columna en planta y zona de lavandería en concreto. (2) departamentos (206, 207) (3) departamentos (208, 209, 210) (3) departamentos (211, 212, 213) (3) departamentos (214, 215, 216) (3) departamentos (217, 218, 219) (3) departamentos (220, 221, 222) (3) departamentos (223, 224, 225) (3) departamentos (226, 227, 228) (3) departamentos (229, 230, 231) (3) departamentos (232, 233, 234) (3) departamentos (235, 236, 237) (3) departamentos (238, 239, 240) (3) departamentos (241, 242, 243) (3) departamentos (244, 245, 246) (3) departamentos (247, 248, 249) (3) departamentos (250, 251, 252) (3) departamentos (253, 254, 255) (3) departamentos (256, 257, 258) (3) departamentos (259, 260, 261) (3) departamentos (262, 263, 264) (3) departamentos (265, 266, 267) (3) departamentos (268, 269, 270) (3) departamentos (271, 272, 273) (3) departamentos (274, 275, 276) (3) departamentos (277, 278, 279) (3) departamentos (280, 281, 282) (3) departamentos (283, 284, 285) (3) departamentos (286, 287, 288) (3) departamentos (289, 290, 291) (3) departamentos (292, 293, 294) (3) departamentos (295, 296, 297) (3) departamentos (298, 299, 300) (3) departamentos (301, 302, 303) (3) departamentos (304, 305, 306) (3) departamentos (307, 308, 309) (3) departamentos (310, 311, 312) (3) departamentos (313, 314, 315) (3) departamentos (316, 317, 318) (3) departamentos (319, 320, 321) (3) departamentos (322, 323, 324) (3) departamentos (325, 326, 327) (3) departamentos (328, 329, 330) (3) departamentos (331, 332, 333) (3) departamentos (334, 335, 336) (3) departamentos (337, 338, 339) (3) departamentos (340, 341, 342) (3) departamentos (343, 344, 345) (3) departamentos (346, 347, 348) (3) departamentos (349, 350, 351) (3) departamentos (352, 353, 354) (3) departamentos (355, 356, 357) (3) departamentos (358, 359, 360) (3) departamentos (361, 362, 363) (3) departamentos (364, 365, 366) (3) departamentos (367, 368, 369) (3) departamentos (370, 371, 372) (3) departamentos (373, 374, 375) (3) departamentos (376, 377, 378) (3) departamentos (379, 380, 381) (3) departamentos (382, 383, 384) (3) departamentos (385, 386, 387) (3) departamentos (388, 389, 390) (3) departamentos (391, 392, 393) (3) departamentos (394, 395, 396) (3) departamentos (397, 398, 399) (3) departamentos (400, 401, 402) (3) departamentos (403, 404, 405) (3) departamentos (406, 407, 408) (3) departamentos (409, 410, 411) (3) departamentos (412, 413, 414) (3) departamentos (415, 416, 417) (3) departamentos (418, 419, 420) (3) departamentos (421, 422, 423) (3) departamentos (424, 425, 426) (3) departamentos (427, 428, 429) (3) departamentos (430, 431, 432) (3) departamentos (433, 434, 435) (3) departamentos (436, 437, 438) (3) departamentos (439, 440, 441) (3) departamentos (442, 443, 444) (3) departamentos (445, 446, 447) (3) departamentos (448, 449, 450) (3) departamentos (451, 452, 453) (3) departamentos (454, 455, 456) (3) departamentos (457, 458, 459) (3) departamentos (460, 461, 462) (3) departamentos (463, 464, 465) (3) departamentos (466, 467, 468) (3) departamentos (469, 470, 471) (3) departamentos (472, 473, 474) (3) departamentos (475, 476, 477) (3) departamentos (478, 479, 480) (3) departamentos (481, 482, 483) (3) departamentos (484, 485, 486) (3) departamentos (487, 488, 489) (3) departamentos (490, 491, 492) (3) departamentos (493, 494, 495) (3) departamentos (496, 497, 498) (3) departamentos (499, 500, 501) (3) departamentos (502, 503, 504) (3) departamentos (505, 506, 507) (3) departamentos (508, 509, 510) (3) departamentos (511, 512, 513) (3) departamentos (514, 515, 516) (3) departamentos (517, 518, 519) (3) departamentos (520, 521, 522) (3) departamentos (523, 524, 525) (3) departamentos (526, 527, 528) (3) departamentos (529, 530, 531) (3) departamentos (532, 533, 534) (3) departamentos (535, 536, 537) (3) departamentos (538, 539, 540) (3) departamentos (541, 542, 543) (3) departamentos (544, 545, 546) (3) departamentos (547, 548, 549) (3) departamentos (550, 551, 552) (3) departamentos (553, 554, 555) (3) departamentos (556, 557, 558) (3) departamentos (559, 560, 561) (3) departamentos (562, 563, 564) (3) departamentos (565, 566, 567) (3) departamentos (568, 569, 570) (3) departamentos (571, 572, 573) (3) departamentos (574, 575, 576) (3) departamentos (577, 578, 579) (3) departamentos (580, 581, 582) (3) departamentos (583, 584, 585) (3) departamentos (586, 587, 588) (3) departamentos (589, 590, 591) (3) departamentos (592, 593, 594) (3) departamentos (595, 596, 597) (3) departamentos (598, 599, 600) (3) departamentos (601, 602, 603) (3) departamentos (604, 605, 606) (3) departamentos (607, 608, 609) (3) departamentos (610, 611, 612) (3) departamentos (613, 614, 615) (3) departamentos (616, 617, 618) (3) departamentos (619, 620, 621) (3) departamentos (622, 623, 624) (3) departamentos (625, 626, 627) (3) departamentos (628, 629, 630) (3) departamentos (631, 632, 633) (3) departamentos (634, 635, 636) (3) departamentos (637, 638, 639) (3) departamentos (640, 641, 642) (3) departamentos (643, 644, 645) (3) departamentos (646, 647, 648) (3) departamentos (649, 650, 651) (3) departamentos (652, 653, 654) (3) departamentos (655, 656, 657) (3) departamentos (658, 659, 660) (3) departamentos (661, 662, 663) (3) departamentos (664, 665, 666) (3) departamentos (667, 668, 669) (3) departamentos (670, 671, 672) (3) departamentos (673, 674, 675) (3) departamentos (676, 677, 678) (3) departamentos (679, 680, 681) (3) departamentos (682, 683, 684) (3) departamentos (685, 686, 687) (3) departamentos (688, 689, 690) (3) departamentos (691, 692, 693) (3) departamentos (694, 695, 696) (3) departamentos (697, 698, 699) (3) departamentos (700, 701, 702) (3) departamentos (703, 704, 705) (3) departamentos (706, 707, 708) (3) departamentos (709, 710, 711) (3) departamentos (712, 713, 714) (3) departamentos (715, 716, 717) (3) departamentos (718, 719, 720) (3) departamentos (721, 722, 723) (3) departamentos (724, 725, 726) (3) departamentos (727, 728, 729) (3) departamentos (730, 731, 732) (3) departamentos (733, 734, 735) (3) departamentos (736, 737, 738) (3) departamentos (739, 740, 741) (3) departamentos (742, 743, 744) (3) departamentos (745, 746, 747) (3) departamentos (748, 749, 750) (3) departamentos (751, 752, 753) (3) departamentos (754, 755, 756) (3) departamentos (757, 758, 759) (3) departamentos (760, 761, 762) (3) departamentos (763, 764, 765) (3) departamentos (766, 767, 768) (3) departamentos (769, 770, 771) (3) departamentos (772, 773, 774) (3) departamentos (775, 776, 777) (3) departamentos (778, 779, 780) (3) departamentos (781, 782, 783) (3) departamentos (784, 785, 786) (3) departamentos (787, 788, 789) (3) departamentos (790, 791, 792) (3) departamentos (793, 794, 795) (3) departamentos (796, 797, 798) (3) departamentos (799, 800, 801) (3) departamentos (802, 803, 804) (3) departamentos (805, 806, 807) (3) departamentos (808, 809, 810) (3) departamentos (811, 812, 813) (3) departamentos (814, 815, 816) (3) departamentos (817, 818, 819) (3) departamentos (820, 821, 822) (3) departamentos (823, 824, 825) (3) departamentos (826, 827, 828) (3) departamentos (829, 830, 831) (3) departamentos (832, 833, 834) (3) departamentos (835, 836, 837) (3) departamentos (838, 839, 840) (3) departamentos (841, 842, 843) (3) departamentos (844, 845, 846) (3) departamentos (847, 848, 849) (3) departamentos (850, 851, 852) (3) departamentos (853, 854, 855) (3) departamentos (856, 857, 858) (3) departamentos (859, 860, 861) (3) departamentos (862, 863, 864) (3) departamentos (865, 866, 867) (3) departamentos (868, 869, 870) (3) departamentos (871, 872, 873) (3) departamentos (874, 875, 876) (3) departamentos (877, 878, 879) (3) departamentos (880, 881, 882) (3) departamentos (883, 884, 885) (3) departamentos (886, 887, 888) (3) departamentos (889, 890, 891) (3) departamentos (892, 893, 894) (3) departamentos (895, 896, 897) (3) departamentos (898, 899, 900) (3) departamentos (901, 902, 903) (3) departamentos (904, 905, 906) (3) departamentos (907, 908, 909) (3) departamentos (910, 911, 912) (3) departamentos (913, 914, 915) (3) departamentos (916, 917, 918) (3) departamentos (919, 920, 921) (3) departamentos (922, 923, 924) (3) departamentos (925, 926, 927) (3) departamentos (928, 929, 930) (3) departamentos (931, 932, 933) (3) departamentos (934, 935, 936) (3) departamentos (937, 938, 939) (3) departamentos (940, 941, 942) (3) departamentos (943, 944, 945) (3) departamentos (946, 947, 948) (3) departamentos (949, 950, 951) (3) departamentos (952, 953, 954) (3) departamentos (955, 956, 957) (3) departamentos (958, 959, 960) (3) departamentos (961, 962, 963) (3) departamentos (964, 965, 966) (3) departamentos (967, 968, 969) (3) departamentos (970, 971, 972) (3) departamentos (973, 974, 975) (3) departamentos (976, 977, 978) (3) departamentos (979, 980, 981) (3) departamentos (982, 983, 984) (3) departamentos (985, 986, 987) (3) departamentos (988, 989, 990) (3) departamentos (991, 992, 993) (3) departamentos (994, 995, 996) (3) departamentos (997, 998, 999) (3) departamentos (1000, 1001, 1002) (3) departamentos (1003, 1004, 1005) (3) departamentos (1006, 1007, 1008) (3) departamentos (1009, 1010, 1011) (3) departamentos (1012, 1013, 1014) (3) departamentos (1015, 1016, 1017) (3) departamentos (1018, 1019, 1020) (3) departamentos (1021, 1022, 1023) (3) departamentos (1024, 1025, 1026) (3) departamentos (1027, 1028, 1029) (3) departamentos (1030, 1031, 1032) (3) departamentos (1033, 1034, 1035) (3) departamentos (1036, 1037, 1038) (3) departamentos (1039, 1040, 1041) (3) departamentos (1042, 1043, 1044) (3) departamentos (1045, 1046, 1047) (3) departamentos (1048, 1049, 1050) (3) departamentos (1051, 1052, 1053) (3) departamentos (1054, 1055, 1056) (3) departamentos (1057, 1058, 1059) (3) departamentos (1060, 1061, 1062) (3) departamentos (1063, 1064, 1065) (3) departamentos (1066, 1067, 1068) (3) departamentos (1069, 1070, 1071) (3) departamentos (1072, 1073, 1074) (3) departamentos (1075, 1076, 1077) (3) departamentos (1078, 1079, 1080) (3) departamentos (1081, 1082, 1083) (3) departamentos (1084, 1085, 1086) (3) departamentos (1087, 1088, 1089) (3) departamentos (1090, 1091, 1092) (3) departamentos (1093, 1094, 1095) (3) departamentos (1096, 1097, 1098) (3) departamentos (1099, 1100, 1101) (3) departamentos (1102, 1103, 1104) (3) departamentos (1105, 1106, 1107) (3) departamentos (1108, 1109, 1110) (3) departamentos (1111, 1112, 1113) (3) departamentos (1114, 1115, 1116) (3) departamentos (1117, 1118, 1119) (3) departamentos (1120, 1121, 1122) (3) departamentos (1123, 1124, 1125) (3) departamentos (1126, 1127, 1128) (3) departamentos (1129, 1130, 1131) (3) departamentos (1132, 1133, 1134) (3) departamentos (1135, 1136, 1137) (3) departamentos (1138, 1139, 1140) (3) departamentos (1141, 1142, 1143) (3) departamentos (1144, 1145, 1146) (3) departamentos (1147, 1148, 1149) (3) departamentos (1150, 1151, 1152) (3) departamentos (1153, 1154, 1155) (3) departamentos (1156, 1157, 1158) (3) departamentos (1159, 1160, 1161) (3) departamentos (1162, 1163, 1164) (3) departamentos (1165, 1166, 1167) (3) departamentos (1168, 1169, 1170) (3) departamentos (1171, 1172, 1173) (3) departamentos (1174, 1175, 1176) (3) departamentos (1177, 1178, 1179) (3) departamentos (1180, 1181, 1182) (3) departamentos (1183, 1184, 1185) (3) departamentos (1186, 1187, 1188) (3) departamentos (1189, 1190, 1191) (3) departamentos (1192, 1193, 1194) (3) departamentos (1195, 1196, 1197) (3) departamentos (1198, 1199, 1200) (3) departamentos (1201, 1202, 1203) (3) departamentos (1204, 1205, 1206) (3) departamentos (1207, 1208, 1209) (3) departamentos (1210, 1211, 1212) (3) departamentos (1213, 1214, 1215) (3) departamentos (1216, 1217, 1218) (3) departamentos (1219, 1220, 1221) (3) departamentos (1222, 1223, 1224) (3) departamentos (1225, 1226, 1227) (3) departamentos (1228, 1229, 1230) (3) departamentos (1231, 1232, 1233) (3) departamentos (1234, 1235, 1236) (3) departamentos (1237, 1238, 1239) (3) departamentos (1240, 1241, 1242) (3) departamentos (1243, 1244, 1245) (3) departamentos (1246, 1247, 1248) (3) departamentos (1249, 1250, 1251) (3) departamentos (1252, 1253, 1254) (3) departamentos (1255, 1256, 1257) (3) departamentos (1258, 1259, 1260) (3) departamentos (1261, 1262, 1263) (3) departamentos (1264, 1265, 1266) (3) departamentos (1267, 1268, 1269) (3) departamentos (1270, 1271, 1272) (3) departamentos (1273, 1274, 1275) (3) departamentos (1276, 1277, 1278) (3) departamentos (1279, 1280, 1281) (3) departamentos (1282, 1283, 1284) (3) departamentos (1285, 1286, 1287) (3) departamentos (1288, 1289, 1290) (3) departamentos (1291, 1292, 1293) (3) departamentos (1294, 1295, 1296) (3) departamentos (1297, 1298, 1299) (3) departamentos (1300, 1301, 1302) (3) departamentos (1303, 1304, 1305) (3) departamentos (1306, 1307, 1308) (3) departamentos (1309, 1310, 1311) (3) departamentos (1312, 1313, 1314) (3) departamentos (1315, 1316, 1317) (3) departamentos (1318, 1319, 1320) (3) departamentos (1321, 1322, 1323) (3) departamentos (1324, 1325, 1326) (3) departamentos (1327, 1328, 1329) (3) departamentos (1330, 1331, 1332) (3) departamentos (1333, 1334, 1335) (3) departamentos (1336, 1337, 1338) (3) departamentos (1339, 1340, 1341) (3) departamentos (1342, 1343, 1344) (3) departamentos (1345, 1346, 1347) (3) departamentos (1348, 1349, 1350) (3) departamentos (1351, 1352, 1353) (3) departamentos (1354, 1355, 1356) (3) departamentos (1357, 1358, 1359) (3) departamentos (1360, 1361, 1362) (3) departamentos (1363, 1364, 1365) (3) departamentos (1366, 1367, 1368) (3) departamentos (1369, 1370, 1371) (3) departamentos (1372, 1373, 1374) (3) departamentos (1375, 1376, 1377) (3) departamentos (1378, 1379, 1380) (3) departamentos (1381, 1382, 1383) (3) departamentos (1384, 1385, 1386) (3) departamentos (1387, 1388, 1389) (3) departamentos (1390, 1391, 1392) (3) departamentos (1393, 1394, 1395) (3) departamentos (1396, 1397, 1398) (3) departamentos (1399, 1400, 1401) (3) departamentos (1402, 1403, 1404) (3) departamentos (1405, 1406, 1407) (3) departamentos (1408, 1409, 1410) (3) departamentos (1411, 1412, 1413) (3) departamentos (1414, 1415, 1416) (3) departamentos (1417, 1418, 1419) (3) departamentos (1420, 1421, 1422) (3) departamentos (1423, 1424, 1425) (3) departamentos (1426, 1427, 1428) (3) departamentos (1429, 1430, 1431) (3) departamentos (1432, 1433, 1434) (3) departamentos (1435, 1436, 1437) (3) departamentos (1438, 1439, 1440) (3) departamentos (1441, 1442, 1443) (3) departamentos (1444, 1445, 1446) (3) departamentos (1447, 1448, 1449) (3) departamentos (1450, 1451, 1452) (3) departamentos (1453, 1454, 1455) (3) departamentos (1456, 1457, 1458) (3) departamentos (1459, 1460, 1461) (3) departamentos (1462, 1463, 1464) (3) departamentos (1465, 1466, 1467) (3) departamentos (1468, 1469, 1470) (3) departamentos (1471, 1472, 1473) (3) departamentos (1474, 1475, 1476) (3) departamentos (1477, 1478, 1479) (3) departamentos (1480, 1481, 1482) (3) departamentos (1483, 1484, 1485) (3) departamentos (1486, 1487, 1488) (3) departamentos (1489, 1490, 1491) (3) departamentos (1492, 1493, 1494) (3) departamentos (1495, 1496, 1497) (3) departamentos (1498, 1499, 1500) (3) departamentos (1501, 1502, 1503) (3) departamentos (1504, 1505, 1506) (3) departamentos (1507, 1508, 1509) (3) departamentos (1510, 1511, 1512) (3) departamentos (1513, 1514, 1515) (3) departamentos (1516, 1517, 1518) (3) departamentos (1519, 1520, 1521) (3) departamentos (1522, 1523, 1524) (3) departamentos (1525, 1526, 1527) (3) departamentos (1528, 1529, 1530) (3) departamentos (1531, 1532, 1533) (3) departamentos (1534, 1535, 1536) (3) departamentos (1537, 1538, 1539) (3) departamentos (1540, 1541, 1542) (3) departamentos (1543, 1544, 1545) (3) departamentos (1546, 1547, 1548) (3) departamentos (1549, 1550, 1551) (3) departamentos (1552, 1553, 1554) (3) departamentos (1555, 1556, 1557) (3) departamentos (1558, 1559, 1560) (3) departamentos (1561, 1562, 1563) (3) departamentos (1564, 1565, 1566) (3) departamentos (1567, 1568, 1569) (3) departamentos (1570, 1571, 1572) (3) departamentos (1573, 1574, 1575) (3) departamentos (1576, 1577, 1578) (3) departamentos (1579, 1580, 1581) (3) departamentos (1582, 1583, 1584) (3) departamentos (1585, 1586, 1587) (3) departamentos (1588, 1589, 1590) (3) departamentos (1591, 1592, 1593) (3) departamentos (1594, 1595, 1596) (3) departamentos (1597, 1598, 1599) (3) departamentos (1600, 1601, 1602) (3) departamentos (1603, 1604, 1605) (3) departamentos (1606, 1607, 1608) (3) departamentos (1609, 1610, 1611) (3) departamentos (1612, 1613, 1614) (3) departamentos (1615, 1616, 1617) (3) departamentos (1618, 1619, 1620) (3) departamentos (1621, 1622, 1623) (3) departamentos (1624, 1625, 1626) (3) departamentos (1627, 1628, 1629) (3) departamentos (1630, 1631, 1632) (3) departamentos (1633, 1634, 1635) (3) departamentos (1636, 1637, 1638) (3) departamentos (1639, 1640, 1641) (3) departamentos (1642, 1643, 1644) (3) departamentos (1645, 1646, 1647) (3) departamentos (1648, 1649, 1650) (3) departamentos (1651, 1652, 1653) (3) departamentos (1654, 1655, 1656) (3) departamentos (1657, 1658, 1659) (3) departamentos (1660, 1661, 1662) (3) departamentos (1663, 1664, 1665) (3) departamentos (1666, 1667, 1668) (3) departamentos (1669, 1670, 1671) (3) departamentos (1672, 1673, 1674) (3) departamentos (1675, 1676, 1677) (3) departamentos (1678, 1679, 1680) (3) departamentos (1681, 1682, 1683) (3) departamentos (1684, 1685, 1686) (3) departamentos (1687, 1688, 1689) (3) departamentos (1690, 1691, 1692) (3) departamentos (1693, 1694, 1695) (3) departamentos (1696, 1697, 1698) (3) departamentos (1699, 1700, 1701) (3) departamentos (1702, 1703, 1704) (3) departamentos (1705, 1706, 1707) (3) departamentos (1708, 1709, 1710) (3) departamentos (1711, 1712, 1713) (3) departamentos (1714, 1715, 1716) (3) departamentos (1717, 1718, 1719) (3) departamentos (1720, 1721, 1722) (3) departamentos (1723, 1724, 1725) (3) departamentos (1726, 1727, 1728) (3) departamentos (1729, 1730, 1731) (3) departamentos (1732, 1733, 1734) (3) departamentos (1735, 1736, 1737) (3) departamentos (1738, 1739, 1740) (3) departamentos (1741, 1742, 1743) (3) departamentos (1744, 1745, 1746) (3) departamentos (1747, 1748, 1749) (3) departamentos (1750, 1751, 1752) (3) departamentos (1753, 1754, 1755) (3) departamentos (1756, 1757, 1758) (3) departamentos (1759, 1760, 1761) (3) departamentos (1762, 1763, 1764) (3) departamentos (1765, 1766, 1767) (3) departamentos (1768, 1769, 1770) (3) departamentos (1771, 1772, 1773) (3) departamentos (1774, 1775, 1776) (3) departamentos (1777, 1778, 1779) (3) departamentos (1780, 1781, 1782) (3) departamentos (1783, 1784, 1785) (3) departamentos (1786, 1787, 1788) (3) departamentos (1789, 1790,

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

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

PREDIO No.: TCBG-6-088

ABSC. INICIAL: K000+634,98

ABSC. FINAL: K000+659,33

UNIDAD FUNCIONAL: 6

SECTOR O TRAMO: PUENTE RÍO BLANCO - GRANADA

MARGEN LONGITUD Efectiva: Izquierda 24,35

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: BLANCA LILIA MALAVER DE FANDEÑO Y OTROS

VEREDA/BARRIO: CABECERA MUNICIPAL

MUNICIPIO: SILVANIA

DPTO: CLUNDINAMARCA

Predio requerido para: TERCER CARRIL TOPOGRAFIA

CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: MIXTA

TOPOGRAFIA: 0 - 7 % Plana

CEDULA DIRECCION / EMAIL: URBANO

DIRECCION DEL PREDIO: NORTE

LONGITUD: 26,97

LINDEROS SUR: 24,35

ORIENTE: 13,95

OCCIDENTE: 12,25

COUNTANTES: BLANCA LILIA MALAVER DE FANDEÑO Y OTROS (MI 1-3)

MATRICULA INMOBILIARIA: 157-26926

CEBULA CATASTRAL: 257430100000000150002000000000

ITEM	DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				
TOTAL AREA CONSTRUIDA				
1	M1: Enramada soportada en estructura de madera con cubierta en teja de zinc, bajo cubierta se ubica una placa en concreto (1,00 m x 1,00 m) con unas escaleras en tabloneras de madera y baranda lateral en perfiles metálicos.	3,57		m ²
2	M2: Zona dura en concreto de espesor 0,10 m.	29,46		m ²
3	M3: Enramada sobre terraza (apartamento 107) en estructura metálica con cubierta en teja de policarbonato, con muro lateral en bloque a media altura (longitud 16,50 m) y piso en cemento.	52,16		m ²
4	M4: Enramada a doble altura de estructura metálica soportada a la construcción C1 y cerchas verticales en perfiles metálicos sobre base en concreto (6,60 m x 0,25 m x 0,45 m) con cubierta en teja de policarbonato y piso en cemento. Bajo cubierta se ubica un baño con muros en bloque con paflete enchapado en piso y paredes en cerámica con mobiliario sencillo (4,80 m x 1,20 m) con un orinal externo con paredes enchapadas en cerámica a media altura, cubierta con placa de concreto y un cuanro contiguo (zona de lavandería correspondiente al apartamento 104). Adicionalmente se ubican unas escaleras enchapadas en baldosa de gres con baranda lateral en perfiles metálicos y muro en ladrillo con pintura (1,40 m x 1,20 m).	72,08		m ²
5	M5: Caja de aguas de negras (1,00 m x 1,00 m) de 0,50 m de profundidad con tapa en concreto de 0,05 m de espesor.	1		Un
6	M6: Enramada soportada en estructura metálica con cubierta en teja de policarbonato sobre y piso en cemento.	6,35		m ²

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

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

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

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

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

AREA TOTAL TERRENO	AREA REQUERIDA	AREA REMANENTE	AREA SOBRIANTE	AREA TOTAL REQUERIDA
800,00 m ²	348,08 m ²	0,00 m ²	451,92 m ²	348,08 m ²

FECHA DE ELABORACIÓN: 31/03/2023

Elaboró: Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
M.P.: 25222-3366932 CND

Revisó y Aprobó: Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
M.P.: 25222-327763 CND

Observaciones:
8) De acuerdo con la vista física, en el antejardín del predio se encuentra construido, una parte del local que se describe en la construcción C1 (en la cual se ubican elementos como mesones, escaleras, rampa de acceso), se encuentra fuera del hito urbano, por lo tanto, esta parte de la construcción no se incluye en el inventario predial debido a que se encuentra fuera de los linderos del predio (ver plano predial).
9) El predio presenta servicios públicos de energía, acueducto y gas, cuenta con seis (6) medidores de energía No. medidores: 30007721, 30111194, 40408106, 80039189, 70748604 y 21269774 por parte de Ewal Codensa S.A., siete (7) medidores de acueducto No. medidores: 99-22339, 17-030211, 11-00010, 17-028091, 20-285333, 17-09460 y 17-030389 por parte de Empoishvania S.A. y cinco (5) medidores de gas No. medidores: 03194321, 3868455, 0960851, 0960854 y 0960855 por parte de Alicanos de Colombia S.A. Las acometidas deberán ser objeto de traslado debido a la intervención prevista sobre el predio.
10) El predio presenta actividad residencial y comercial.
11) El número de contacto correspondiente a Blanca Lilia Malaver de Fandino (propietaria).

Fecha: 03/mar/2023

PROYECTO


AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

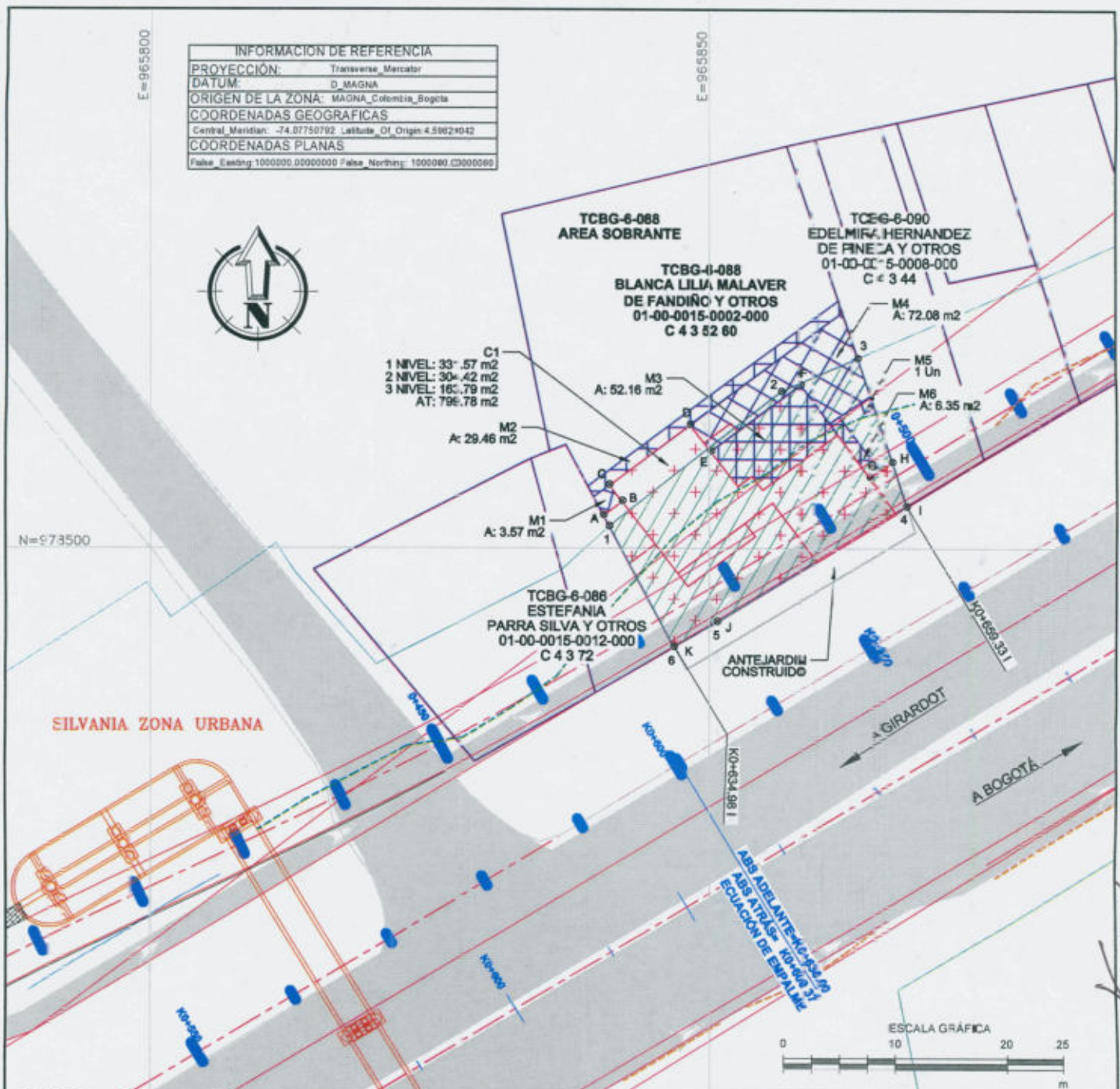
TCBG-6-088

ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE AREAS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
874 m ²	800,00 m ²	<p>De acuerdo con la escritura pública No. 1190 del 8 de julio de 2009 de la notaria 62 de Bogotá (anotación No. 7 FMI 157-76926), el predio en estudio tiene un área de 800 m².</p> <p>El área que reporta el certificado catastral es 874 m².</p> <p>La diferencia entre el área reportada en el certificado catastral y el área protocolizada mediante la escritura pública No. 1190 del 8 de julio de 2009 de la notaria 62 de Bogotá es de 74 m², por consiguiente, para la elaboración de los insumos se adoptó el área protocolizada 800 m².</p> <p>Cabe indicar que el polígono determinado para el predio TCBG-6-088 con base en los linderos físicos identificados en la visita, los cuales presentan una mínima diferencia en cuanto a longitud con relación a los linderos relacionados en la escritura pública, tiene mayor área respecto al área protocolizada. Teniendo en cuenta que el requerimiento para el proyecto Ampliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá Girardot es parcial, se sugiere a los propietarios solicitar ante el Gestor Catastral correspondiente la actualización de cabida conforme a los lineamientos de la Resolución Conjunta IGAC 1101 SNR No.11344 del 31 de diciembre de 2020.</p>
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	
 Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR M.P. 25222 226922 CND		
FECHA DE ELABORACIÓN:		31/03/2023

INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCIÓN:	Transversa_Mercator
DATUM:	D_MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Colombia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central_Meridian:	-74.07750792
Latitude_Origen:	4.59629042
COORDENADAS PLANAS	
Falsa_Easting:	1000000.00000000
Falsa_Northing:	1000000.00000000



17/03/2023

ANI Agencia Nacional de Infraestructura		PLANO PREDIAL			
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE					
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	03/03/2022
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		<small>REVISÓ:</small> OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ <small>APROBÓ:</small> MELISSA RICARDO CARVAJAL T.		CONVENCIONES	
<small>PROYECTISTA:</small> CONSULTORIOS INCORPORADOS 		<small>PROPIETARIO:</small> BLANCA LILIA MALAVER DE FANDIÑO Y OTROS		<small>BORDE VA PROYECTADA</small> <small>EJE VA PROYECTADO</small> <small>LINEA DE COMPRA</small> <small>CHAFALAN DE LLENO</small> <small>CHAFALAN DE CORTE</small> <small>EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA</small> <small>BORDE CICLO RUTA PROYECTADA</small> <small>CAMINO O SENDERO</small> <small>VA EXISTENTE</small>	
<small>ELABORÓ:</small> OMAR DARIO LOZANO CUELLAR <small>DIBUJÓ:</small> OMAR DARIO LOZANO CUELLAR		<small>PROPIETARIO:</small> BLANCA LILIA MALAVER DE FANDIÑO Y OTROS		<small>AREA REQUERIDA</small> <small>AREA CONSTRUIR</small> <small>AREA CONSTRUCCIONES</small> <small>AREAS</small> <small>AREA REMANENTE</small> <small>LINEERO</small> <small>POSTE</small> <small>CERCAS</small> <small>FUENTES HORIZOS</small> <small>LINEA ALTA TENSIÓN</small>	
CONVENCIONES ESPECIFICAS		CUADRO DE AREAS (M2)		FECHA ELAB: 31/03/2023	
<small>ZONA DE PROTECCIÓN</small> 	<small>SERVISUBRE</small> 	<small>AREA REQUERIDA</small> 348.08 M2	<small>AREA TOTAL</small> 800.00 M2	<small>AREA CONST.</small> 799.78 M2	<small>AREA SOBR.</small> 451.92 M2
		<small>AREA REMAN.</small> 0.00 M2	<small>ESCALA:</small> 1:500		<small>UNIDAD FUNCIONAL:</small> E
		<small>PLANO:</small> 1 de 2		<small>NUMERO PREDIAL NACIONAL:</small> 257430100000001404C2900300000	
				<small>FIGURA PREDIAL:</small> TCBG-6-C88	






PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
1	978502.04	965841.11	19.54
2	978514.06	965856.52	7.43
3	978517.03	965863.33	13.95
4	978503.79	965867.74	19.86
5	978493.48	965850.77	4.49
6	978491.24	965846.88	12.25
1	978502.04	965841.11	

AREA REQUERIDA = 348.08 m2

PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
A	978503.02	965840.58	2.10
B	978504.27	965842.27	1.84
C	978505.72	965841.13	9.00
D	978511.09	965846.35	3.02
E	978508.72	965850.22	10.00
F	978514.88	965856.25	10.30
G	978506.44	965864.43	2.38
H	978507.76	965866.42	4.18
I	978503.79	965867.74	19.86
J	978493.48	965850.77	4.49
K	978491.24	965846.88	13.36
A	978503.02	965840.58	

AREA CONSTRUIDA = 799.78 m2

En 03/may/2023

 Agencia Nacional de Infraestructura		PLANO PREDIAL																																								
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE																																										
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/03/2022																																					
AMPLIACION TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: OSCAR FABIAN BAUTISTA ORTIZ <small>ING. CIVIL Y TRANSPORTE / M.P. 2002-00701-000</small> APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T. <small>ING. CIVIL Y TRANSPORTE / M.P. 2002-00701-000</small>		CONVENCIONES																																						
   		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">BORDER VA PROYECTADA</td> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 30%;">AREA REQUERIDA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>LÍNEA VA PROYECTADA</td> <td></td> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>LÍNEA DE COMPRA</td> <td></td> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CHAPLAN DE LLENO</td> <td></td> <td>AREA REMANENTE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CHAPLAN DE CORTE</td> <td></td> <td>LINEERO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>LÍNEA DE CICLO RUTA PROYECTADA</td> <td></td> <td>POSTE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>BORDER CICLO RUTA PROYECTADA</td> <td></td> <td>CERCAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CAMINO O SENDERO</td> <td></td> <td>FUENTES HIDRÓLICAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VA EXISTENTE</td> <td></td> <td>LÍNEA ALTA TENSIÓN</td> <td></td> </tr> </table>					BORDER VA PROYECTADA		AREA REQUERIDA		LÍNEA VA PROYECTADA		AREA CONSTRUIDA		LÍNEA DE COMPRA		AREA CONSTRUCCIONES		CHAPLAN DE LLENO		AREA REMANENTE		CHAPLAN DE CORTE		LINEERO		LÍNEA DE CICLO RUTA PROYECTADA		POSTE		BORDER CICLO RUTA PROYECTADA		CERCAS		CAMINO O SENDERO		FUENTES HIDRÓLICAS		VA EXISTENTE		LÍNEA ALTA TENSIÓN	
BORDER VA PROYECTADA		AREA REQUERIDA																																								
LÍNEA VA PROYECTADA		AREA CONSTRUIDA																																								
LÍNEA DE COMPRA		AREA CONSTRUCCIONES																																								
CHAPLAN DE LLENO		AREA REMANENTE																																								
CHAPLAN DE CORTE		LINEERO																																								
LÍNEA DE CICLO RUTA PROYECTADA		POSTE																																								
BORDER CICLO RUTA PROYECTADA		CERCAS																																								
CAMINO O SENDERO		FUENTES HIDRÓLICAS																																								
VA EXISTENTE		LÍNEA ALTA TENSIÓN																																								
ELABORÓ: OMAR DARIC LOZANO CUELLAR <small>ING. CIVIL Y TRANSPORTE / M.P. 2002-00701-000</small> DIBUJÓ: OMAR DARIC LOZANO CUELLAR <small>ING. CIVIL Y TRANSPORTE / M.P. 2002-00701-000</small>		PROPIETARIO: BLANCA LILIA MALAVER DE FANDINO Y OTROS																																								
CONVENCIONES ESPECÍFICAS		CUADRO DE AREAS (M2)			FECHA ELAB.: 31/03/2023	UNIDAD FUNCIONAL: 6	NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 2574301000000015000200000000																																			
ZONA DE PROTECCIÓN		AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST.	AREA SOBR.	AREA REMAN.	FOHIA PREDIAL: TC3-6-088																																			
SERVIDUMERE		348.08 M2	800.00 M2	799.78 M2	451.92 M2	0.00 M2																																				
					ESCALA: -	PLANO: 2 de 2																																				



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-088

CLASE DE INMUEBLE:	URBANO- LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIÓN
DIRECCIÓN:	C 4 3 52 60
BARRIO:	CABECERA MUNICIPAL DE SILVANIA
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., MAYO 26 DE 2023

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

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



TABLA DE CONTENIDO

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



PREDIO TCBG-6-088

6.4.	FORMA DEL LOTE:.....	9
6.5.	FRENTE:.....	9
6.6.	FONDO:.....	10
6.7.	RELACIÓN FRENTE FONDO:	10
6.8.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	10
6.9.	SERVICIOS PÚBLICOS:	10
6.10.	UNIDADES FISIAGRÁFICAS:.....	10
6.11.	ESTRATIFICACIÓN:.....	10
6.12.	ÁREAS CONSTRUIDAS:.....	10
6.13.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:.....	13
6.14.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES.....	14
6.15.	CULTIVOS Y/O ESPECIES	15
7.	MÉTODO DE AVALÚO	15
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....	16
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS	16
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO.....	16
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA.....	16
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS	16
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO	17
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	17
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE	17
10.3.	EJERCICIO RESIDUAL.....	18
10.4.	SERVIDUMBRES	18
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	18
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS ..	18
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN	18
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI	18
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	19
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES	19
13.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	20
14.	RESULTADO DE AVALÚO.....	21
15.	DOCUMENTOS ANEXOS	22



PREDIO TCBG-6-088

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 construcción.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Silvania.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Cabecera Municipal De Silvania.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** C 4 3 52 60.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K000+634,98 l y abscisa final K000+659,33 l.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso mixto (Residencial y Comercial).
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Silvania – Cundinamarca el predio se encuentra en suelo urbano y su uso por norma es SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR ESPACIO PÚBLICO (MIE1).

4

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	25-743-01-00-00-00-0015-0002-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 874,00 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	601,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$ 565.572.992

Fuente: Certificado catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 18 de mayo de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 26 de mayo de 2023.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha predial del predio TCBG-6-088.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-6-088.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-26926.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN	PORCENTAJE (%)
BLANCA LILIA MALAVER DE FANDIÑO	CC. 20.263.839	25%
MARINA MALAVER DE DELGADO	CC. 41.313.733	15%
JORGE ENRIQUE MALAVER ESPINDOLA	CC. 17.138.806	10%
MERCEDES MALAVER ESPINDOLA	CC. 41.491.637	20%
JESUS FRANCISCO FANDIÑO CARO	CC. 1.201.298	30%

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Publica No 97 del 16 de enero de 1991, otorgada en la Notaria Octava (8) de Bogotá,
- Escritura Publica No. 1733 del 12 de noviembre de 1999, otorgada en la Notaria segunda (2) de Fusagasugá.
- Escritura Pública No. 4577 del 04 de octubre de 2003, otorgada en la Notaría Segunda (2) de Bogotá.
- Escritura Pública No. 1190 del 08 de julio de 2009, otorgada en la Notaría Sesenta y Dos (62) de Bogotá.

5

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-26926.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-26926 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio No recaen gravámenes, o medidas cautelares que afecten su enajenación.

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



4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio está ubicado en el barrio el progreso de la cabecera municipal de Silvania y de limita de la siguiente manera: al norte con la calle 6 del municipio; al suroriente con la autopista Bogotá - Girardot; al occidente con la carrera 5 del municipio de Silvania en el departamento de Cundinamarca.¹



6

- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico y e uso residencial.
- 4.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** En el sector donde se encuentra el predio objeto de avalúo predomina el estrato TRES.
Fuente: DANE (Estrato predominante por manzana Colombia 2018).
- 4.4. VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** La vía Nacional 40 Girardot-Bogotá, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en doble sentido, de la cual comunica con vías pavimentadas en buen estado.
- 4.5. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico frío húmedo. La altura promedio es de 2.450 msnm, y la temperatura media anual es de 11 °C.²
- 4.6. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana (0-7%).

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

² Alcaldía del municipio.



PREDIO TCBG-6-088

- 4.7. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas natural, internet y telefonía.
- 4.8. **SERVICIOS COMUNALES:** El sector donde se encuentra ubicado el predio objeto de avalúo comercial cuenta con acceso directo a servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras.
- 4.9. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Centro del municipio, por lo cual es de fácil acceso, se puede acceder por la Carretera Nacional Silvania-Bogotá, la cual se encuentra en buen estado de conservación, y su acceso se puede realizar mediante servicio particular, público individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas urbanas) a cualquier hora, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.
5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Silvania-Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 022 del 31 de Octubre de 2000 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SILVANIA" y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación municipal de Silvania la franja requerida está clasificada como suelo urbano el cual tiene asignado el uso normativo SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR ESPACIO PÚBLICO (MIE1). (Ver anexo 15.2- Certificación uso del suelo).



MID3	Subzona de mejoramiento integral por desarrollo incompleto con normas 3
MID4	Subzona de mejoramiento integral por desarrollo incompleto con normas 4
MIE1	Subzona de mejoramiento integral por espacio público con normas 1
MIE2	Subzona de mejoramiento integral por espacio público con normas 2
MIS1	Subzona de mejoramiento integral por servicios públicos con normas 1

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



PREDIO TCBG-6-088

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: El predio está ubicado en el barrio el progreso de la cabecera municipal de Silvania.

UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 26 de mayo de 2023.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	800,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	348,08 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	451,92 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	348,08 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-6-088.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	26,97 m	BLANCA LILIA MALAVER DE FANDIÑO Y OTROS (MJ 1-3)
SUR	24,35 m	VÍA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 4-6)
ORIENTE	13,95 m	EDELMIRA HERNANDEZ DE PINEDA Y OTROS (MJ 3-4)
OCCIDENTE	12,25 m	ESTEFANIA PARRA SILVA Y OTROS (MJ 6-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-088.

6.4. FORMA DEL LOTE: La franja objeto de avalúo presenta forma regular.

6.5. FRENTE: La franja objeto de avalúo presenta un frente aproximado de 25,66 m.



PREDIO TCBG-6-088

- 6.6. **FONDO:** La franja objeto de avalúo presenta un fondo aproximado de 13,10 m.
- 6.7. **RELACIÓN FRENTE FONDO:** La relación frente fondo de la franja objeto de avalúo es de aproximadamente 1,95.

Fuente: Plano predial del predio TCBG-6-088.

- 6.8. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Nacional 40 Bogotá - Girardot, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en doble sentido.
- 6.9. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios públicos básicos correspondientes a energía eléctrica, gas y acueducto (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG-6-088).

- 6.10. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 348,08 m². Correspondiente a suelos con topografía plana, su uso actual es residencial y comercial, cuenta con disponibilidad de servicios públicos, la norma de uso de suelo corresponde a SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR ESPACIO PÚBLICO CON NORMAS 1 (MIE1).

10

- 6.11. **ESTRATIFICACIÓN:** De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.
- 6.12. **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 estructura en vigas y columnas de ferro concreto con área de 331,57m ² en primer nivel (planta baja), 304,42m ² en 2 nivel y 163,79 m ² en 3 nivel, con soporte posterior en cinco (5) columnas de concreto a doble altura (2 columnas de 0,28m x 0,28m y 3 columnas de 0,42m x 0,42m),muros en bloque pañetados con estuco y pintura, pisos enchapados en cerámica, cubierta en teja de fibrocemento soportada en muros, vigas y cercha en perfilera metálica con canales y	Residencial y comercial	799,78 m ²	15	Bueno	100



PREDIO TCBG-6-088

<p>bajantes, puertas y ventanas en perfilera metálica (exterior) y puertas en madera (internas). La construcción esta conformada en siete (7) apartamentos o unidades independientes y un local comercial correspondiente a un restaurante. Distribución 1 nivel (planta baja); Apartamento101: Tres(3) habitaciones (una adecuada como sala), dos(2) baños (uno privado) enchapados en cerámica en piso y paredes con mobiliario sencillo, comedor, cocina con mesón y paredes enchapadas en cerámica y zona de lavandería con lavadero en concreto. Apartamento102: Dos (2) habitaciones, un baño enchapado en cerámica en piso y paredes con mobiliario sencillo, sala, cocina con zona comedor con mesón y paredes enchapadas en cerámica y zona de lavandería (externo). El apartamento102 presenta escaleras de acceso en la parte posterior enchapadas en cerámica con baranda lateral en perfilera metálica Apartamento 103: Dos (2) habitaciones, un baño enchapado en cerámica en piso y paredes con mobiliario sencillo, zona de sala comedor adecuada como habitación, cocina con mesón y paredes enchapadas en cerámica y zona de lavandería con lavadero en concreto (externo). Apartamento104: Tres (3) habitaciones, un baño enchapado en cerámica en piso y paredes con mobiliario sencillo, sala, comedor, cocina integral con mesón y paredes enchapadas en cerámica y zona de lavandería (externa). El apartamento 104 presenta escaleras de acceso en la parte posterior enchapadas en cerámica con baranda lateral en perfilera metálica, adicional un balcón y deposito. En el 1 nivel adicionalmente cuenta con una habitación independiente con</p>					
--	--	--	--	--	--



PREDIO TCBG-6-088

Baño privado enchapado en cerámica en piso y paredes con mobiliario sencillo y tres (3) cuartos usados como deposito los cuales presentan muros en bloque a la vista con piso en cemento, zaguán de acceso a apartamentos y escaleras enchapadas en baldosa de gres con baranda lateral en perfiles metálica de acceso al 2 nivel. Distribución 2 nivel: Apartamento 105: Tres (3) habitaciones, un baño enchapado cerámica en piso y paredes con mobiliario sencillo (lavamanos externo con gabinete), sala, comedor, cocina con mesón y paredes enchapadas en cerámica. Apartamento 106: Tres (3) habitaciones, dos (2) baños enchapados en cerámica en paredes y baldosa de gres en piso con mobiliario sencillo, sala, comedor, cocina con mesón y paredes enchapadas en cerámica adicional con una barra en superficie de madera con soporte en poste de aluminio y zona de lavandería con lavadero en concreto. Local (Restaurante): Con cerramiento en portones en perfiles metálica, cocina enchapada en cerámica en piso y paredes con mesón en L enchapado en cerámica con zona posterior usada como deposito con lavadero en concreto, dos zonas de comedores, una con baños (hombre/mujer) con sanitario cada uno y lavamanos externo, el otro presenta baños (hombre/mujer) enchapados en cerámica en piso y paredes con sanitario y lavamanos, adicional un cuarto o deposito, almacén y una habitación. Distribución 3 nivel: Apartamento 107: Escaleras internas de acceso enchapadas en cerámica con baranda lateral en perfiles metálica, tres (3) habitaciones, un baño enchapados en cerámica en piso y paredes con mobiliario sencillo, sala, comedor, cocina con mesón y paredes



PREDIO TCBG-6-088

enchapadas en cerámica. El apartamento 107 presenta acceso aterraza con zona de lavandería con lavadero en concreto y dos baños; uno con instalación de ducha y el otro con sanitario, cada uno enchapado en cerámica a media altura, y un patio cubierto con un lavamanos instalado y zona de lavandería con lavadero en concreto al cual solo tiene acceso el apartamento 105 mediante escaleras (internas) en cemento, el patio presenta muros en bloque a la vista y piso en cemento. Sobre la cubierta de la construcción C1 se ubican dispersas tres placas en concreto (espesor 0,10m c/u), en las cuales se ubican en total seis tanques en polietileno (1 de 250 L, 4 de 500 L y 1 de 1000 L).					
---	--	--	--	--	--

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

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS
	C1
CIMENTACIÓN	Concreto
ESTRUCTURA	Vigas y columnas
ENTREPISO	Placa de concreto
FACHADA	Estuco, pañete y pintura
CUBIERTA	Teja de fibrocemento
CIELO RASO	No aplica
PISOS	Cerámica
COCINA	(7) cocina con mesón de concreto enchapado (1) Cocina integral
BAÑOS	(15) Mobiliario sencillo
ACABADOS BAÑO	Enchapado
ACABADOS MUROS	Estuco, pañetado y pintado
OTROS	No aplica
VETUSTEZ	15 años
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

**PREDIO TCBG-6-088**

6.14. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Enramada soportada en estructura de madera con cubierta en teja de zinc, bajo cubierta se ubica una placa en concreto (1,00 mx1,00 m) con unas escaleras en tablonés de madera y baranda lateral en perfilera metálica	3,57	m ²	10	Bueno	50
M2: Zona dura en concreto de espesor 0,10 m.	29,46	m ²	10	Bueno	100
M3: Enramada sobre terraza (apartamento 107) en estructura metálica con cubierta en teja de policarbonato, con muro lateral en bloque a media altura (longitud 16,50 m) y piso en cemento.	52,16	m ²	5	Bueno	60
M4: Enramada a doble altura de estructura metálica soportada a la construcción C1 y cerchas verticales en perfilera metálica sobre base en concreto (6,60 mx0,25mx0,45m) con cubierta en teja de policarbonato y piso en cemento. Bajo cubierta se ubica un baño con muros en bloque con pañete enchapado en piso y paredes en cerámica con mobiliario sencillo (4,80 m x 1,20m) con un orinal externo con paredes enchapadas en cerámica a media altura, cubierta con placa de concreto y un cuarto contiguo (zona de lavandería correspondiente al Apartamento 104). Adicionalmente se ubican unas escaleras enchapadas en baldosa de gres con baranda lateral en perfilera metálica y muro en ladrillo con pintura (2,40 m x 1,30 m).	72,08	m ²	5	Bueno	70
M5: Caja de aguas de negras (1,00 m x 1,00 m) de 0,50 m de profundidad con tapa en concreto de 0,05 m de espesor.	1,00	un	10	Bueno a regular	70
M6: Enramada soportada en estructura metálica con cubierta en teja de policarbonato sobre y piso en cemento.	6,35	m ²	8	Bueno	60

14



PREDIO TCBG-6-088

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Pastos naturales	12,86	m ²
Palo de agua (D= 0.10-0.20 m)	1,00	un

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.

15

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 vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

**PREDIO TCBG-6-088****8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA****8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:****Unidad Fisiográfica 1**

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo MIE1 se encontraron las siguientes ofertas.

ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (m ²)	ÁREA CONSTRUIDA (M ²)
1	3125883321	María	Silvania	Urbano	Calle 6 #5	\$ 380.000.000,00	250,00	200,00
2	3158279795	Jhoana Mogollón	Silvania	Urbano	Calle 4 #8	\$ 380.000.000,00	108,00	270,00
3	3115404332 - 3142187735	Margarita Hernandez	Silvania	Urbano	Calle 10 # 2b-13	\$ 270.000.000,00	78,00	210,00
4	3214515106	Julio Cesar	Silvania	Urbano	Calle 10 # 8b-50	\$ 530.000.000,00	126,00	389,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**Unidad Fisiográfica 1**

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

16

ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR /m ²	VALOR TOTAL
1	3125883321	María	Silvania	Urbano	Calle 6 #5	\$ 380.000.000	\$ 376.200.000	250	1.024.800	200,00	\$ 800.000	\$ 120.000.000
2	3158279795	Jhoana Mogollón	Silvania	Urbano	Calle 4 #8	\$ 380.000.000	\$ 364.800.000	108	1.152.776	270,00	\$ 890.000	\$ 240.300.000
3	3115404332 - 3142187735	Margarita Hernandez	Silvania	Urbano	Calle 10 # 2b-13	\$ 270.000.000	\$ 267.300.000	78	1.098.077	210,00	\$ 865.000	\$ 181.650.000
4	3214515106	Julio Cesar	Silvania	Urbano	Calle 10 # 8b-50	\$ 530.000.000	\$ 508.800.000	126	1.136.032	389,00	\$ 940.000	\$ 367.680.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 1.029.216,1						
DEVIACIÓN ESTÁNDAR						\$ 80.886,99	LÍMITE SUPERIOR	\$ 1.158.808,56				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						8,16%	LÍMITE INFERIOR	\$ 1.048.034,66				

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

ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/m2
1	Urbano	Calle 6 #5	\$ 1.024.800
2	Urbano	Calle 4 #8	\$ 1.152.778
3	Urbano	Calle 10 # 2b-13	\$ 1.098.077
4	Urbano	Calle 10 # 8b-50	\$ 1.136.032
PROMEDIO			\$ 1.102.922
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			56.887
COEF DE VARIACIÓN			5,16%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 1.159.809
LÍMITE INFERIOR			\$ 1.046.035

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

17

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Área m ²	\$1.159.800

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1. Casa lote en zona urbana de Sylvania, con un área de 250 m2 y área construida de 200 m2, construcción de un solo nivel, cuenta con 4 habitaciones, 2 baños, sala, comedor, cocina amplia y patio descubierto en buen estado de conservación, además de servicios públicos. A 5 minutos aproximadamente de la vía Panamericana.

Oferta 2. Casa en Sylvania de uso residencial con opción para uso comercial, tiene un área de terreno de 108 m2, la construcción consta de 270 m2, distribuidos en 2 niveles, un sótano y un patio. Disponibilidad de servicios públicos y buena ubicación.



PREDIO TCBG-6-088

Oferta 3. Casa en Sylvania, ubicada en el barrio Alto de la Virgen. Cuenta con un área de terreno de 78 m2 y una construcción de 210 m2 distribuida de la siguiente manera. Primer piso, garaje, sala, alcoba, baño con ducha, comedor, cocina integral y patio de ropas. En el segundo piso está un hall, con baño y ducha, alcoba principal con baño y ducha, Vestier con closet, se encuentra también dos alcobas, un balcón. Tercer piso, sala, altillo y terraza con baño.

Oferta 4. Casa de 3 pisos en sector urbano de Sylvania, área de terreno 126 m2, cuenta con un área construida de 389 m2, primer piso: garaje o local, segundo piso: Sala, comedor independiente, un baño, cocina integral, tercer piso tres alcobas, una con balcón, cuarto piso: Terraza cubierta, zona BBQ, chimenea de leña y patio de ropas, cubierto pisos en cerámica.

10.3. EJERCICIO RESIDUAL

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

10.4. SERVIDUMBRES

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

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 205.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
01	15	100	15,00%	2	10,93%	\$ 471.385,78	\$ 95.283,42	\$ 776.102,36	\$ 776.100



PREDIO TCBG-6-088

La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción tipificada como anexa:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	10	50	20.00%	2	14.22%	\$363.611,99	\$51.715,44	\$311.896,55	\$ 311.900
M2	10	100	10.00%	2	7.89%	\$157.755,45	\$12.449,59	\$145.305,86	\$ 145.300
M3	5	80	8.33%	2	6.93%	\$246.636,08	\$17.110,21	\$229.725,87	\$ 229.700
M4	5	70	7.14%	2	6.26%	\$340.569,47	\$21.329,33	\$319.240,14	\$ 319.200
M5	10	70	14.29%	2.5	15.59%	\$916.998,00	\$142.956,87	\$774.040,13	\$ 774.000
M6	8	80	13.33%	2	9.89%	\$347.153,90	\$34.344,44	\$312.809,46	\$ 312.800

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES

La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pastos naturales	12,86	m ²	\$255
Palo de agua (D= 0.10-0.20 m)	1,00	un	\$17.509

Nota: Para la especie "Palo de agua (D=0.10-0.20m) se adopta el nombre común de "Cajeto".

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



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

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

20



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
U.F.1	m ²	348,08	\$ 1.159.800	\$ 403.703.184
TOTAL TERRENO				\$ 403.703.184
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m ²	799,78	\$ 776.100	\$ 620.709.258
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 620.709.258
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m ²	3,57	\$ 311.900	\$ 1.113.483
M2	m ²	29,46	\$ 145.300	\$ 4.280.538
M3	m ²	52,16	\$ 229.700	\$ 11.981.152
M4	m ²	72,08	\$ 319.200	\$ 23.007.936
M5	un	1,00	\$ 774.000	\$ 774.000
M6	m ²	6,35	\$ 312.800	\$ 1.986.280
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 43.143.389
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Pastos Naturales	m ²	12,86	\$ 255	\$ 3.279
Palo de agua (D=0.10-0.20 m)	un	1,00	\$ 17.509	\$ 17.509
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 20.788
TOTAL AVALUO				\$ 1.067.576.619

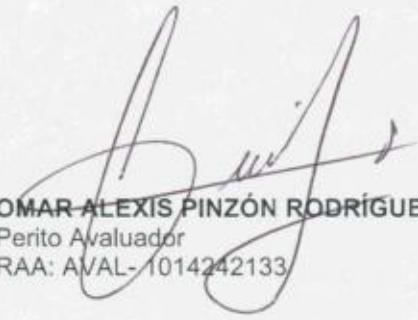
21

TOTAL AVALÚO: MIL SESENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.067.576.619,00).

Bogotá, D.C. 26 de mayo de 2023.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-1014242133


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
 Director del proyecto
 RAA AVAL-80095537





PREDIO TCBG-6-088

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



C1



22

C1



C1





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-088

C1



C1



C1



C1



23

C1



C1



**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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-088

C1



C1



C1



C1



24

C1



C1



**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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-088

C1



C1

C1



C1



C1



C1



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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-088

C1



C1



C1



C1



C1



C1



26

**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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-088

C1



C1



C1

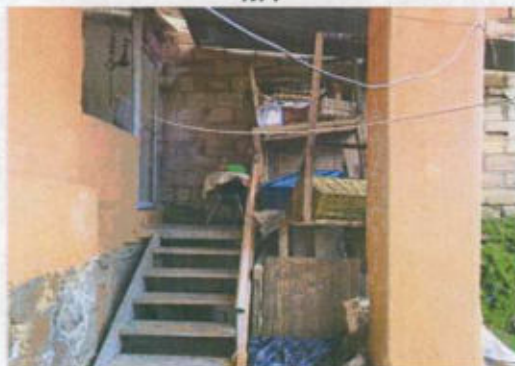


C1



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



27

**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-6-088

M3



M4



M4



M5



M6





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-088

CULTIVOS Y/O ESPECIES

PALO DE AGUA



PASTO NATURAL






15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	PLANEACIÓN MUNICIPAL	<table border="1"> <tr><td>Código: 6-088</td></tr> <tr><td>Figura: 1</td></tr> <tr><td>Figura: 101</td></tr> </table>	Código: 6-088	Figura: 1	Figura: 101	Z.
Código: 6-088						
Figura: 1						
Figura: 101						
CAM5-CPM-CUS-005-2023						
CERTIFICADO DE USO DE SUELO						
EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA						
CERTIFICA						
Que el predio identificado con Número N° 25-743-01-00-0015-0002-000, se encuentra en la zona urbana, del MUNICIPIO DE SILVANIA, cuenta con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial)						
ARTICULO 104: SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR ESPACIO PUBLICO (MLE.1) Aquellas áreas con un desarrollo incompleto con actividad múltiple residencial comercial localizada dentro del perímetro urbano, pero necesita recuperar y reconstruir su espacio público como herramienta esencial de actividad comercial.						
USO PRINCIPAL: Residencial Comercial grupo 1 y 2.						
USO COMERCIAL: compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas orientadas hacia la compra y venta ó intercambio de mercancías, con fines de lucro económico y hacia actividades complementarias como la transformación de materia prima a insumos y actividades netamente mercantiles. La reglamentación del uso comercial se clasifica de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social.						
GRUPO 1: Son aquellos establecimientos compatibles con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y/o urbanístico, tales como venta al detal de bienes y servicios.						
GRUPO 2: Son establecimientos no compatibles con el uso residencial por tener algún tipo de impacto ambiental y/o urbanístico, tales como venta especializada de bienes y servicios						
USO COMPATIBLE: Institucional del grupo 1 y 2, recreativo del grupo 1 y 2 y de servicios.						
USO INSTITUCIONAL: Compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas propias de la satisfacción de las necesidades político - sociales y económicas básicas de la comunidad, y de sus servicios complementarios, se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social.						
GRUPO 1: Aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y social como servicios culturales, educativos a excepción de universidades y cementerios.						
GRUPO 2: Aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y social, aunque tienen restricciones diferentes de localización, según su impacto urbanístico de servicios, como universidades y hospitales.						
USO RECREACIONAL: Comprende las actividades con miras al descanso, la recreación, el esparcimiento o la investigación, dotadas de especiales condiciones naturales, artificiales o culturales, capaces de atraer corrientes turísticas.						
GRUPO 1: Son aquellos compatibles con el uso residencial, en razón de su bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como clubes campestres, parques y zonas verdes.						
GRUPO 2: Son aquellos compatibles con el uso residencial, en razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones de localización, debido a su alto impacto urbanístico, tales como centros deportivos y de espectáculos clubes sociales y parques de diversiones.						
USO RESTRINGIDO: Industrial del grupo 1 corresponde a industrias artesanales. Así mismo, a los usos industriales que impliquen labores de cargue y descargue deberán disponer de una solución para eventuales conflictos en las vías de urbanización operación, en consideración a la intensidad del tráfico, a la sección vial, a la frecuencia y horarios de las actividades u otros factores similares.						
<p>Aldo Municipal de Silvanía, Cundinamarca, Gorgona 10 No. 6-04 Parque Principal, Email: contactenos@silvania-cundinamarca.gov.co, Web: http://www.silvania-cundinamarca.gov.co</p>						

30



PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código FOM
011
Versión: 1
Página: 1 de 2

USO INDUSTRIAL: Compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas dispuestas para atender los procesos de transformación de materias primas, con el fin de producción para su posterior comercialización y para satisfacción de las necesidades complementarias. Los establecimientos y zonas industriales, aquellos destinados a la explotación y transformación de la materia prima se clasifica de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social.

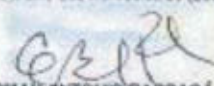
GRUPO 1: Aquellos que son compatibles con otros usos, en razón a su bajo impacto ambiental y urbanístico.

USO PROHIBIDO: Industriales grupo 2, 3 y 4, y demás usos.

GRUPO 2: Industrial compatibles con otros usos, dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico.

GRUPO 3: Industrias con restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental y urbanístico y a su magnitud considerable.

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los tres (03) días del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023).



GERMÁN ANTONIO BARRAGÁN PARDO
Jefe de Planeación Municipal

SECCIÓN (SELECCIONAR)
Oficina Ejecutiva
Nuestro Director: Nicolás H. Acero Alvarado
Sede: Calle 100 No. 100-100, Bogotá, Colombia
Fecha: 01/04/2023

Alcaldía Municipal de Sivaria, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 3-04 Parque Principal
Email: contactenos@sivaria-cundinamarca.gov.co
Web: <http://www.sivaria-cundinamarca.gov.co>



PREDIO TCBG-6-088

15.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU TCBG-6-088												
ANEXO	ITEM	Descripción del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem			
M1	M1: Enramada soportada en estructura de madera con cubierta en teja de zinc, bajo cubierta se ubica una placa en concreto (1,00 m x 1,00 m) con unas escaleras en tableros de madera y taranda lateral en perfilado metálico	Repartido	m2	\$ 2.862,00	3,57	\$ 10.217,34	\$ 1.296.094,91	\$ 363.611,99	m2			
		Excavación manual general	m3	\$ 36.333,00	0,36	\$ 13.079,88						
		Estructura de madera para tapa fibrocemento	m	\$ 34.478,00	7,57	\$ 260.086,46						
		Teja Zinc Ondulada 3,65x0,6m cal 30 S 17mm	m2	\$ 14.319,89	4,26	\$ 61.189,13						
		Placa en concreto 3000 PSI 10 con malla electrosoldada	m2	\$ 126.610,00	1,29	\$ 163.517,90						
		Caja Fibrocemento 2' x 2' Ondulada	un	\$ 34.765,00	4,01	\$ 139.080,00						
		Perfilado con cubierta 2"	m	\$ 3.800,00	3,01	\$ 11.430,00						
		Servando tubo cuadrado	m	\$ 106.648,00	2,01	\$ 213.360,00						
		Taranda (chapa 2x4' 6-3CMX) 9 NA Ondulada	un	\$ 14.858,00	4,02	\$ 59.832,00						
		Muro de obra CO	Hc	\$ 27.528,00	16,00	\$ 440.416,00						
Total costo directo						\$ 1.296.094,91						
Total Construcción					Área	\$ 363.611,99						
http://www.construdata.com.co/constructora/colombiana%20inmobiliaria%20de%20bogota%20s.a.s/area%20de%20trabajo/TCBG-088/cal-30-088/m2-cal-30-088/m2/TCBG088												
M2	M2: Zona dura en concreto de espesor 0,10 m.	Repartido	m2	\$ 2.862,00	29,48	\$ 84.314,52	\$ 4.847.415,52	\$ 157.755,45	m2			
		Excavación manual general	m3	\$ 23.952,00	2,30	\$ 55.478,40						
		Placa en concreto 3000 PSI 10 con malla electrosoldada	m2	\$ 126.610,00	29,48	\$ 3.768.810,40						
		Muro de obra AA	Hc	\$ 22.028,00	32,70	\$ 724.832,00						
		Total costo directo									\$ 4.847.415,32	
		Total Construcción								Área	\$ 157.755,45	
M3	M3: Enramada sobre taranda (apartamento 107) en estructura metálica con cubierta en teja de policarbonato, con muro lateral en bloques a media altura (longitud 19,30 m) y piso en cemento.	Repartido	m2	\$ 2.862,00	52,18	\$ 149.847,04	\$ 12.874.969,71	\$ 346.828,08	m2			
		Placa en concreto 3000 PSI 10 con malla electrosoldada	m2	\$ 126.610,00	52,18	\$ 6.708.397,80						
		Estructura metálica para tapa fibrocemento	m	\$ 37.727,00	30,81	\$ 1.164.432,46						
		Teja Perfil 7 Copal Numero 12 266x120x 0,7mm Policarbonato	m2	\$ 44.520,34	62,56	\$ 2.786.528,08						
		Muro divisorio bloques estrado No. 5	m2	\$ 37.575,00	24,72	\$ 917.482,20						
		Tubo Camarero galvanizado 1-1/4" (MMSFP 1,5MM)	m	\$ 16.239,00	28,00	\$ 455.875,00						
		Conductura Eléctrica de 350' 66 Barras	kg	\$ 11.115,00	1,95	\$ 21.675,00						
		Piso de obra H4	Hc	\$ 41.808,00	4,21	\$ 177.832,00						
		Muro de obra AA	Hc	\$ 22.028,00	24,72	\$ 534.624,00						
		Total costo directo									\$ 12.874.969,71	
Total Construcción					Área	\$ 346.828,08						
http://www.construdata.com.co/constructora/colombiana%20inmobiliaria%20de%20bogota%20s.a.s/area%20de%20trabajo/TCBG-088/m2-cal-30-088/m2-polycarbonato-afho/107/107												
M4	M4: Enramada a doble altura de estructura metálica soportada a la construcción C1 y canchales verticales en perfilado metálico sobre base a en concreto (2,60 m x 2,20 m x 4,00 m) con cubierta en teja de policarbonato y piso en cemento. Bajo cubierta se ubica un baño con muros en bloques con paredes enchapado en piso y paredes en cerámica con mobiliario sencillo (4,80 m x 1,20 m) con un ornato externo con paredes enchapadas en cerámica a media altura cubierta con placa de concreto y un cuarto con baño (zona de lavandería correspondiente al Apartamento 104). Adicionalmente se ubican unas escaleras enchapadas en baldosa de gres con taranda lateral en perfilado metálico y muro en ladrillo con pintura (2,40 m x 1,30 m).	Repartido	m2	\$ 2.862,00	72,36	\$ 206.262,96	\$ 24.548.247,21	\$ 348.068,47	m2			
		Excavación manual general	m3	\$ 23.952,00	7,71	\$ 184.828,32						
		Placa en concreto 3000 PSI 10 con malla electrosoldada	m2	\$ 126.610,00	72,36	\$ 9.211.268,80						
		Placa concreto 3000 PSI 10cm malla elect fibrocemento	m2	\$ 538.337,00	5,71	\$ 3.075.861,76						
		Estructura metálica para tapa fibrocemento	m	\$ 37.727,00	46,54	\$ 1.758.814,58						
		Teja Perfil 7 Copal Numero 12 266x120x 0,7mm Policarbonato	m2	\$ 44.520,34	66,55	\$ 2.961.925,41						
		Muro divisorio bloques estrado No. 5	m2	\$ 37.575,00	30,40	\$ 1.140.225,00						
		Tubo Camarero galvanizado 1-1/4" (MMSFP 1,5MM)	m	\$ 16.239,00	40,20	\$ 654.808,00						
		Perfilado Liso muro 1-4	m2	\$ 28.878,00	40,80	\$ 1.238.222,40						
		Baño Sobre Perfilado 2' Muros	m2	\$ 7.302,00	32,80	\$ 240.405,60						
		Servando tubo cuadrado	m	\$ 106.648,00	2,28	\$ 243.160,00						
		Cerámica Formosa 25x35CM	m2	\$ 48.247,00	15,30	\$ 738.167,10						
		Piso cerámico 33,5 x 33,5 CM	m2	\$ 64.678,00	5,78	\$ 372.844,26						
		Concreto cemento greses común 1500PSI	m3	\$ 407.800,00	0,74	\$ 302.132,20						
		Escalera de concreto visto	m2	\$ 273.239,00	3,92	\$ 1.073.117,00						
		Piso de gres formato 30,5x30,5 CM	m2	\$ 34.213,00	4,92	\$ 168.348,00						
		Puerta AF ducha	un	\$ 352.848,00	1,20	\$ 383.418,00						
		Puerta AF sanitario	un	\$ 26.487,00	1,20	\$ 31.784,40						
		Puerta AF lavamanos	un	\$ 25.498,00	2,20	\$ 56.105,60						
		Balda sanitaria ducha 2"	un	\$ 72.821,00	1,20	\$ 87.385,20						
		Balda sanitaria lavamanos 2"	un	\$ 78.463,00	2,20	\$ 173.618,60						
		Balda sanitaria modern 4"	un	\$ 107.348,00	1,20	\$ 128.817,60						
		Ducha con grifería 70x1	un	\$ 114.207,00	1,20	\$ 137.048,40						
Lavamanos con grifería 70x1	un	\$ 282.687,00	1,20	\$ 339.224,40								
Modulo base 1	un	\$ 345.248,00	1,20	\$ 414.297,60								
Ornato tipo 1	un	\$ 585.842,00	1,20	\$ 703.010,40								
Puerta taranda con rolan CAL 16	m2	\$ 317.473,00	1,20	\$ 380.967,60								
Muro puerta taranda 0,80 M	un	\$ 133.088,00	1,20	\$ 159.705,60								
Muro de obra AA	Hc	\$ 22.028,00	32,70	\$ 744.832,00								
Total costo directo						\$ 24.548.247,21						
Total Construcción					Área	\$ 348.068,47						
http://www.construdata.com.co/constructora/colombiana%20inmobiliaria%20de%20bogota%20s.a.s/area%20de%20trabajo/TCBG-088/m2-cal-30-088/m2-polycarbonato-afho/104/104												
M5	M5: Caja de agua de negro (1,50 m x 1,20 m) de 0,30 m de profundidad con tapa en concreto de 0,05 m de espesor.	Repartido	m2	\$ 2.862,00	1,50	\$ 4.293,00	\$ 916.899,20	\$ 816.098,00	un			
		Excavación manual general	m3	\$ 23.952,00	0,50	\$ 11.976,00						
		Muro techado ladrillo prensado lavano	m2	\$ 87.660,00	2,30	\$ 201.516,00						
		Placa en concreto 3000 PSI 10 con malla electrosoldada	m2	\$ 126.610,00	1,50	\$ 189.915,00						
		Placa concreto 3000 PSI 10cm malla elect fibrocemento	m2	\$ 538.337,00	1,50	\$ 807.505,50						
		Muro de obra AA	Hc	\$ 22.028,00	8,20	\$ 180.629,60						
Total costo directo						\$ 916.899,20						
Total Construcción					Unidad	\$ 816.098,00						
M6	M6: Enramada soportada en estructura metálica con cubierta en teja de policarbonato sobre y piso en cemento.	Repartido	m2	\$ 2.862,00	29,48	\$ 84.314,52	\$ 2.204.427,21	\$ 347.153,90	m2			
		Excavación manual general	m3	\$ 23.952,00	2,30	\$ 55.478,40						
		Placa en concreto 3000 PSI 10 con malla electrosoldada	m2	\$ 126.610,00	29,48	\$ 3.768.810,40						
		Estructura metálica para tapa fibrocemento	m	\$ 37.727,00	14,11	\$ 532.327,97						
		Teja Perfil 7 Copal Numero 12 266x120x 0,7mm Policarbonato	m2	\$ 44.520,34	7,62	\$ 339.244,98						
		Tubo Camarero galvanizado 1-1/4" (MMSFP 1,5MM)	m	\$ 16.239,00	15,00	\$ 243.585,00						
		Muro de obra AA	Hc	\$ 22.028,00	8,20	\$ 180.629,60						
		Total costo directo									\$ 2.204.427,21	
		Total Construcción								Área	\$ 347.153,90	

Fuente: Construdata 205

**15.5. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES**

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 255

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,41-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
CAJETO	\$ 17.509	\$ 70.035	\$ 140.070	\$ 175.088

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

15.6. PRESUPUESTO DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

MEDIDOR ENERGIA ELÉCTRICA				
Item	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Subtotal
Cuadrilla Electrica especializada	10	hr	\$ 66.997	\$ 669.970
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	\$ 14.934	\$ 149.340
Retiro acometida y medidor	1	un	\$ 213.521	\$ 213.521
Instalacion Medidor	1	un	\$ 29.983	\$ 29.983
Retiro de sellos	1	un	\$ 58.048	\$ 58.048
Sello	1	un	\$ 1.157	\$ 1.157
Instalacion de medidor	1	un	\$ 45.049	\$ 45.049
Total				\$ 1.371.068

Fuente: Construdata 205

TRASLADO ACUEDUCTO URBANO				
Item	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Subtotal
Materiales	1	un	\$ 106.000	\$ 106.000
Mano de Obra	1	un	\$ 105.000	\$ 105.000
Transporte	1	un	\$ 74.100	\$ 74.100
Equipo	1	un	\$ 6.300	\$ 6.300
AIU	1	un	\$ 186.500	\$ 186.500
Medidor	1	un	\$ 241.500	\$ 241.500
Total				\$ 719.400

Fuente: Construdata 205



PREDIO TCBG-6-088

TRASLADO MEDIDOR DE GAS				
Ítem	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Subtotal
Cuadrilla Instalaciones básicas	6	hr	\$ 25.955	\$ 155.730
Suspensión y Reconexión	1	un	\$ 53.494	\$ 53.494
Corte y reinstalación con cambios en la acometida	1	un	\$ 480.937	\$ 480.937
Instalación Medidor	1	un	\$ 29.983	\$ 29.983
Retiro de sellos	1	un	\$ 58.048	\$ 58.048
Sello	1	un	\$ 1.157	\$ 1.157
Instalación de medidor	1	un	\$ 45.049	\$ 45.049
Total				\$ 824.398

Fuente: Corstrudata 205





PREDIO TCBG-6-088

15.7. 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

 Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815		 CFL CORPORACIÓN MIEMBROS		
AVALÚO PARA INDEMNIZACIÓN LUCRO CESANTE				
SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40		FECHA: 26-05-2023		
SILVANA-CUNDINAMARCA				
1. INFORMACIÓN BÁSICA GENERAL				
IF AVALÚO	TCBG-6-088			
PROPOSITO DEL AVALÚO	Adquisición Predial			
DIRECCIÓN INMUEBLE Y/O NEGOCIO OBJETO DE ESTUDIO:	C 4 3 52 60			
PROPIETARIO:	BLANCA LILIA MALAVER DE FANDIÑO CC. 20.263.839 MARINA MALAVER DE DELGADO CC. 41.313.733 JORGE ENRIQUE MALAVER ESPINDOLA CC. 17.138.806 MERCEDES MALAVER ESPINDOLA CC. 41.491.637 JESUS FRANCISCO FANDIÑO CARO CC. 1.201.298			
TIPO DE INMUEBLE:	URBANO			
FECHA DEL AVALÚO:	FECHA: 26-05-2023			
2. MEMORIAS				
BASES TOMADAS PARA LA DETERMINACIÓN DEL LUCRO CESANTE:				
OBSERVACIONES: PARA LA DETERMINACIÓN DE LUCRO CESANTE DE ESTE INMUEBLE PROPIEDAD DE BLANCA LILIA MALAVER DE FANDIÑO CC. 20.263.839 Y OTROS, HEAMOS TOMADO COMO BASE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO VIGENTES EN LA FECHA DE ESTE ESTUDIO, DOCUMENTOS QUE HEAMOS EXAMINADO PARA LIQUIDAR LA CORRESPONDIENTE INDEMNIZACIÓN ESTABLECIDA POR LA LEY 388 DE 1997 Y SUS CORRESPONDIENTES RESOLUCIONES 898 DE 2014 Y LA RESOLUCIÓN 1044 DEL 2014.				
ARRENDADORES	CANON INICIAL	FECHA INICIAL CONTRATO	INCREMENTO PACTADO LOS DE LEY (IPC)	TOTAL CON INCREMENTO AL MES DE MAYO 2023
ROMEL HERNAN PABON Y OTRA	\$ 900.000	01 de febrero de 2012	Febrero 2013-Mayo 2023	\$ 1.077.530
BLANCA VALDERRAMA WILCHEZ	\$ 100.000	01 de marzo de 2014	Marzo 2015-Mayo 2023	\$ 119.726
ROMEL HERNAN PABON Y OTRA	\$ 600.000	01 de marzo de 2014	Marzo 2015-Mayo 2023	\$ 718.354
SANTOS NAVARRETE Y OTRA	\$ 530.000	15 de julio de 2018	Julio 2019-Mayo 2023	\$ 634.546
LIBANDRO CUBELLOS	\$ 370.000	01 de noviembre de 2018	Noviembre 2019-Mayo 2023	\$ 442.985
ANDRES RICARDO RIVERA Y OTRA	\$ 350.000	01 de enero de 2021	Enero 2022-Mayo 2023	\$ 419.040
VLADIMIR ERAZO MIRANDA	\$ 900.000	01 de junio de 2022	Septiembre 2022-Mayo 2023	\$ 596.628
GERARDO RODRIGUEZ MENDEZ	\$ 430.000	01 de enero de 2021	Enero 2022-Mayo 2023	\$ 514.620
TOTAL ARRIENDOS POR MES				\$ 4.525.629
3. AVALÚO COMERCIAL LUCRO CESANTE				
DESCRIPCIÓN	No DE MESES SIN LEY	VALOR MES	VALOR TOTAL	
VALOR LUCRO CESANTE	6	\$ 4.525.629	\$ 27.154.000	
GRAN TOTAL ESTE AVALÚO		VEINTISIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: LOS DOCUMENTOS ANEXOS FUERON SUMINISTRADOS POR LA ENTIDAD CONTRATANTE CONSORCIO RUTA 40				

36

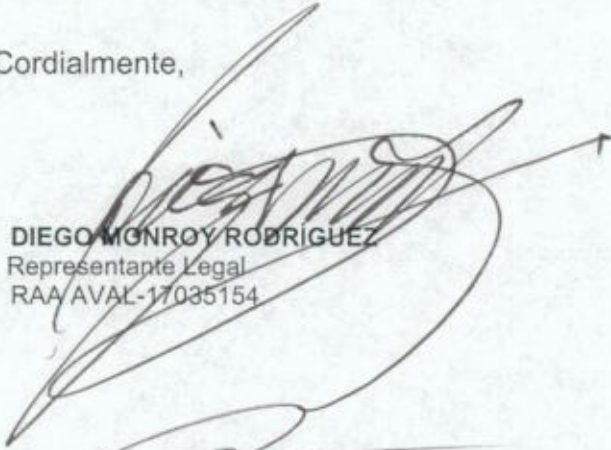



III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 17.384.198	Cancelacion de 7 medidor de acueducto, 6 medidor de energía eléctrica y 5 medidor de gas.
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	\$ 9.051.258	Clausula penal
DAÑO EMERGENTE	\$ 26.435.456	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 27.154.000,00	
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE	\$ 27.154.000	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 53.589.456	
CINCUENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 26 de mayo de 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

Bogotá, D.C., 26 de mayo de 2023.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL-1014242133


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
 Director del proyecto
 RAA AVAL-80095537



PREDIO TCBG-6-088

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-6-088**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 26 de mayo de 2023, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor Avalúo
1	TCBG-6-088	\$ 1.067.576.619

38

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 urbano, 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

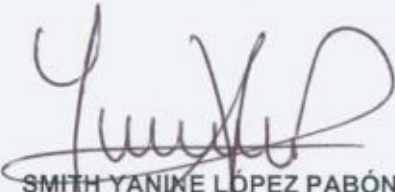


PREDIO TCBG-6-088

COMITÉ DE AVALÚOS



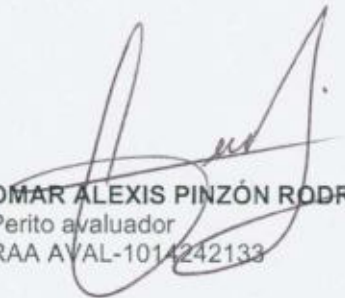
DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17033154



SMITH YANIKE 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

39

Certificado Catastral

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

Fecha: **jueves 09 marzo 2023**

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

Información Física

Departamento:	25 - Cundinamarca
Municipio:	743 - Silvania
Número predial:	257430100000000150002000000000
Número predial anterior:	25743010000150002000
Dirección:	C 4 3 52 60
Matrícula inmobiliaria:	157 - 26926
Área terreno:	874.00 M2
Área construida:	601.00 M2

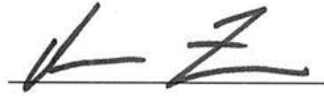
Información Económica

Avalúo: \$ 565.572.992,00 M/cte

Información Jurídica

Nombre de los	Tipo de documento	Número de documento
JORGE ENRIQUE MALAVER ESPINDOLA	Cédula de ciudadanía	000017138806
MARINA MALAVER DELGADO	Cédula de ciudadanía	000041313733
MERCEDES MALAVER ESPINDOLA	Cédula de ciudadanía	000041491637
JESUS FRANCISCO FANDINO CARO	Cédula de ciudadanía	000001201298
ESPERANZA MALAVER ESPINDOLA	Cédula de ciudadanía	000041656827
BLANCA LILIA MALAVER FANDINO	Cédula de ciudadanía	000020263839

El presente certificado se expide para el interesado



OSCAR ZARAMA

SUBGERENTE CONSERVACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y FORMACIÓN.

Nota:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión. De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena. Parágrafo: La inscripción en el catastro no constituye el título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. La base de datos de la Agencia Catastral de Cundinamarca corresponde a los 71 municipios de su jurisdicción de acuerdo con la resolución 1000 expedida el 30 de noviembre de 2020 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Elaboró: Leidy Sierra

Autenticación:

Para verificar la autenticidad de este certificado puede revisar en la página web acc.gov.co/#/autenticidad e ingresar este serial: dedbf9cb-1760-49b0-b392-0232e150df4c

DOCUMENTO POR CONVENIR

CERTIFICADO DE USO DE SUELO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA - CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el predio identificado con Número **N° 25-743-01-00-0015-0002-000**, se encuentra en la zona urbana, del MUNICIPIO DE SILVANIA, cuenta con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

ARTICULO 104: SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR ESPACIO PUBLICO (M.I.E.1) Aquellas áreas con un desarrollo incompleto con actividad múltiple residencial comercial localizada dentro del perímetro urbano, pero necesita recuperar y reconstruir su espacio público como herramienta esencial de actividad comercial.

USO PRINCIPAL: Residencial Comercial grupo 1 y 2.

USO COMERCIAL: compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas orientadas hacia la compra y venta ó intercambio de mercancías, con fines de lucro económico y hacia actividades complementarias como la transformación de materia prima e insumos y actividades netamente mercantiles. La reglamentación del uso comercial se clasifica de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social.

GRUPO 1: Son aquellos establecimientos compatibles con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y/o urbanístico, tales como venta al detal de bienes y servicios.

GRUPO 2: Son establecimientos no compatibles con el uso residencial por tener algún tipo de impacto ambiental y/o urbanístico, tales como venta especializada de bienes y servicios

USO COMPATIBLE: Institucional del grupo 1 y 2, recreativo del grupo 1 y 2 y de servicios.

USO INSTITUCIONAL: Compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas propias de la satisfacción de las necesidades político - sociales y económicas básicas de la comunidad, y de sus servicios complementarios, se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social.

GRUPO 1: Aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y social como servicios culturales, educacionales a excepción de universidades y cementerios.

GRUPO 2: Aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y social, aunque tienen restricciones diferentes de localización, según su impacto urbanístico de servicios, como universidades y hospitales.

USO RECREACIONAL: Comprende las actividades con miras al descanso, la recreación, el esparcimiento o la investigación, dotadas de especiales condiciones naturales, artificiales o culturales, capaces de atraer corrientes turísticas.

GRUPO 1: Son aquellos compatibles con el uso residencial, en razón de su bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como clubes campestres, parques y zonas verdes.

GRUPO 2: Son aquellos compatibles con el uso residencial, en razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones de localización, debido a su alto impacto urbanístico, tales como centros deportivos y de espectáculos clubes sociales y parques de diversiones.

USO RESTRINGIDO: Industrial del grupo 1 corresponde a industrias artesanal. Así mismo, a los usos industriales que impliquen labores de cargue y descargue deberán disponer de una solución para eventuales conflictos en las vías de urbanización operación, en consideración a la intensidad del tráfico, a la sección vial, a la frecuencia y horarios de las actividades u otros factores similares.

USO INDUSTRIAL: Compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas dispuestas para atender los procesos de transformación de materias primas, con el fin de producción para su posterior comercialización y para satisfacción de las necesidades complementarias. Los establecimientos y zonas industriales, aquellos destinados a la explotación y transformación de la materia prima se clasifica de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social.

GRUPO 1: Aquellos que son compatibles con otros usos, en razón a su bajo impacto ambiental y urbanístico.

USO PROHIBIDO: Industriales grupo 2, 3 y 4, y demás usos.

GRUPO 2: Industrial compatibles con otros usos, dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico.

GRUPO 3: Industrias con restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental y urbanístico y a su magnitud considerable.

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los tres (03) días del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023).



GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO
Jefe de Planeación Municipal

GESTIÓN DOCUMENTAL

Original: Destinatario

Proyecto: Jhenifer Méndez M – Apoyo planeación

Revisión técnica: Christian Ardila- Apoyo Cartografía

Copia archivo

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE SILVANIA