

 	Contrato de Interventoría No 971-2021 INTERVENTORÍA PARA LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA RUTA DE LOS COMUNEROS (ZIPAQUIRÁ - BARBOSA - BUCARAMANGA; GIRÓN - PIEDECUESTA) EN LOS DEPARTAMENTOS DE CUNDINAMARCA, BOYACÁ Y SANTANDER, EN MARCO DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA, MEDIANTE EL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "VÍAS PARA LA LEGALIDAD Y LA REACTIVACIÓN VISIÓN 2030". MÓDULO 1.	
CONSORCIO ICEACSA - TPF	INFORME MENSUAL No. 52 INVIAS-IM – 0971-2021 SEPTIEMBRE DE 2025	

Anexo No. 11

Informes de especialistas

REVISIÓN DE PROYECTOS		
CONSORCIO ICEACSA - TPF		
	MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, GESTION PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA RUTA DE LOS COMUNEROS (ZIPAQUIRÁ - BARBOSA - BUCARAMANGA; GIRÓN - PIEDECUESTA) EN LOS DEPARTAMENTOS DE CUNDINAMARCA, BOYACÁ Y SANTANDER, EN MARCO DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA, MEDIANTE EL PROGRAMA DE OBRA PUBLICA “VÍAS PARA LA LEGALIDAD Y LA REACTIVACIÓN VISIÓN 2030”	VERSIÓN
		01
		PAGINA
		1 de 4
		CÓDIGO
		000

CONCEPTO TÉCNICO ESPECIALIDAD ARQUEOLOGIA

CONSECUTIVO	43
ESPECIALIDAD	ARQUEOLOGÍA
PROYECTO	CONTRATO 989 - 2021
CONTRATISTA	CONSORCIO VIAL MHC 063
ASUNTO	INFORME ESPECIALISTA MENSUAL
FECHA	30/09/2025

Dentro de las actividades de seguimiento y acompañamiento al componente arqueológico del proyecto para el mes septiembre de 2025 se relacionan las siguientes:

09/09/2025- Se revisan los ajustes al informe de actividades del mes de julio de 2025 y se hace la observación que los archivos solicitados no fueron anexados al documento.

11/09/2025. En mesa de trabajo realizada con la arqueóloga Erika Gutiérrez, se hace revisión de las fichas de registro- anexos pendientes del informe del mes de julio de 2025, verificando que están completos y en el formato del ICANH.

Adicionalmente, el contratista hace llegar por medio de correo electrónico la Resolución 1101 del 25 de agosto de 2025, por medio de la cual el ICANH aprobó los siguientes cambios:

- Cambio mayor Tipo 1 “(Cambios del polígono general). Ampliar el tamaño del polígono general en menos del 30% de su extensión inicial. De esta manera el polígono general pasa de 1077.75 ha a 1084.01 ha lo que equivale a una ampliación de 0.57%.
- Cambio menor Tipo 4 “Ampliación o reducción de polígonos específicos registrados”. Este cambio se solicita para ampliar el polígono específico 0002 con ID R1474A210002, denominado: “Tramo 2 Doble calzada Peaje Casablanca-Ubaté” que pasa de una extensión de 69,38 ha a 94.53 ha.
- Cambio menor Tipo 3 “Cambios en la forma de los polígonos específicos registrados”. Este cambio se solicita para el polígono específico 0002 con ID R1474A210002, denominado: “Tramo 2 Doble calzada Peaje Casablanca-Ubaté”

También, se revisan los Términos de Referencia emitidos por el contratista, donde se definen los materiales e insumos necesarios para dar cumplimiento a los acuerdos establecidos con la alcaldía de Zipaquirá para la gestión de tenencia de los materiales rescatados en el tramo

REVISIÓN DE PROYECTOS		
CONSORCIO VIAS DE RISARALDA		
	CONTRATO DE INTERVENTORÍA NÚMERO 971 DE 2021. INTERVENTORÍA PARA LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA RUTA DE LOS COMUNEROS (ZIPAQUIRÁ -BARBOSA -BUCARAMANGA; GIRÓN - PIEDECUESTA) EN LOS DEPARTAMENTOS DE CUNDINAMARCA, BOYACÁ Y SANTANDER, EN MARCO DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA, MEDIANTE EL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "VÍAS PARA LA LEGALIDAD Y LA REACTIVACIÓN VISIÓN 2030". MÓDULO 1.	VERSIÓN
		01
		PAGINA
		2 de 4
		CÓDIGO
		000

1, insumo necesario para realizar las cotizaciones que irán adjuntas al presupuesto de tenencia.

12/09/2025. Revisión del documento de visita técnica, donde se consigna la información del estado de los espacios seleccionados por la alcaldía para la exposición de la muestra cerámica y de los pilares y la ceramoteca.

15/09/2025 se asiste al comité social No 49 con los siguientes compromisos:

- Envío de informe de cierre polígono 001: 30/09/2025
- Guion museográfico: 22/09/2025
- Carta ICANH – gestión de tenencia: 16/09/2025

18/09/2025 Se revisa la pre acta correspondiente al cobro del mes de agosto de 2025, emitida por el contratista mediante comunicado D-000006096, cuya solicitud de ajuste y aclaraciones se realiza mediante comunicado C971-4709-2025 del 19/09/2025. El 30 de septiembre de 2025 mediante comunicado D-000006121 se recibe respuesta a solicitud.

29/09/2025. El funcionario del ICANH Juan Manuel Rey, realiza una visita de seguimiento al proyecto, se realizó visita a campo- sector La Ruidosa Nemocón y a los sitios donde se localizaron los rescates en el polígono 001; revisión de los materiales arqueológicos obtenidos en el polígono 001, que serán objeto de la gestión de tenencia al igual que los pilares extraídos en el puente de Susagua, los cuales serán entregados a la alcaldía de Zipaquirá, adicionalmente se revisaron los registros gráficos y fotográficos del puente de Susagua



REVISIÓN DE PROYECTOS		
CONSORCIO ICEACSA - TPF		
	MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, GESTION PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA RUTA DE LOS COMUNEROS (ZIPAQUIRÁ - BARBOSA - BUCARAMANGA; GIRÓN - PIEDECUESTA) EN LOS DEPARTAMENTOS DE CUNDINAMARCA, BOYACÁ Y SANTANDER, EN MARCO DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA, MEDIANTE EL PROGRAMA DE OBRA PUBLICA “VÍAS PARA LA LEGALIDAD Y LA REACTIVACIÓN VISIÓN 2030”	VERSIÓN
		01
		PAGINA
		3 de 4
		CÓDIGO
		000



Fotografía 1. Visita funcionario ICANH

Adicionalmente se revisaron y generaron los siguientes oficios:

ORIGEN	FECHA	CODIGO	ASUNTO
CONSORCIO ICEACSA	01/09/2025	C971-4634-2025	Respuesta a comunicado D-000005996. Atención al comunicado C971-4601-2025– R-000003612. Entrega Pre-Acta cobro componente arqueología correspondiente al mes de julio de 2025. Concepto de aprobación.
CONSORCIO MHC	18/09/2025	D-6096	Entrega Pre-Acta cobro componente arqueología correspondiente al mes de agosto de 2025
CONSORCIO ICEACSA	19/09/2025	C971-4709-2025	Respuesta al comunicado D-000006096, con asunto: Entrega Pre-Acta cobro componente arqueología correspondiente al mes de agosto de 2025
CONSORCIO MHC	26/09/2025	D-6108	Atención al comunicado C971-4536-2025 – R-000003572 con asunto: Respuesta a comunicado D-000005899 con asunto: Atención al comunicado C971-4443-2025 – R-000003496 (componente arqueológico).
CONSORCIO ICEACSA	27/09/2025	C971-4744-2025	Respuesta al comunicado D-000006108, con asunto: Atención al comunicado C971-4536-2025 – R-000003572 - Envío radicado trazabilidad para la definición de tenencia al ICANH (componente arqueológico).
CONSORCIO MHC	29/09/2025	D-6121	Respuesta a comunicado C971-4709-2025, con asunto: Respuesta al comunicado D-000006096, con asunto: Entrega Pre- Acta cobro componente arqueología correspondiente al mes de agosto de 2025. R-000003700.

REVISIÓN DE PROYECTOS		
CONSORCIO VIAS DE RISARALDA		
	CONTRATO DE INTERVENTORÍA NÚMERO 971 DE 2021. INTERVENTORÍA PARA LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA RUTA DE LOS COMUNEROS (ZIPAQUIRÁ -BARBOSA - BUCARAMANGA; GIRÓN - PIEDECUESTA) EN LOS DEPARTAMENTOS DE CUNDINAMARCA, BOYACÁ Y SANTANDER, EN MARCO DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA, MEDIANTE EL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "VÍAS PARA LA LEGALIDAD Y LA REACTIVACIÓN VISIÓN 2030". MÓDULO 1.	VERSIÓN
		01
		PAGINA
		4 de 4
		CÓDIGO
		000

Conclusiones y pendientes

1. Mediante comunicado D-000006108 el contratista envía relación de la información que fue radica ante el ICANH para notificar al Instituto la gestión de tenencia adelantada con la alcaldía de Zipaquirá. En oficio ICANH 2025162000112661 del 22 de septiembre el Instituto avala la entrega de materiales arqueológicos a la alcaldía de Zipaquirá y notifica el cambio del formato de las fichas de registro, que deberán ser actualizadas por el contratista. El contratista deberá remitir al ICANH toda la documentación requerida de la gestión de tenencia para la aprobación de esta, mediante acto administrativo, cuya Resolución debe ser integrada al informe de cierre del polígono 001
2. El contratista aun no envía guion museográfico y presupuesto de tenencia
3. Con la aprobación del presupuesto de tenencia por parte de interventoría se actualizará el PIS
4. Se continua con el monitoreo del tramo II. No se han reportado hallazgos arqueológicos.
5. En la visita del ICANH los resultados fueron favorables tanto en las gestiones de tenencia, como en las actividades de campo- está pendiente el envío del acta de la visita por parte del Instituto
6. Se recibe por parte del contratista los términos de referencia donde se definen los materiales e insumos necesarios para dar cumplimiento a los acuerdos establecidos con la alcaldía de Zipaquirá para la gestión de tenencia de los materiales rescatados en el tramo 1.
7. Se recepción la Resolución 1101 del 25 de agosto de 2025 el ICANH, donde se solicitaron cambios mayores y menores al polígono 002.



XIOMARA LOPEZ SANTAMARIA
Arqueóloga RNA 0362



CONSORCIO ICEACSA - TPF <consorcio.iceacsatpf2022@gmail.com>

C971-4709-2025 Respuesta al comunicado D-000006096,con asunto: Entrega Pre-Acta cobrocomponente arqueología correspondiente al mes de agosto de 2025**Correspondencia ZIBU** <correspondencia@zibu.com.co>

19 de septiembre de 2025, 12:24

Para: INTERVENTORIA ZIBU <consorcio.iceacsatpf2022@gmail.com>

Cc: Monica Tatiana Hernandez Argote <arqueologia1.zibu@mhc.com.co>, Pablo Cesar Molina Salinas <pablo.molina@mhc.com.co>

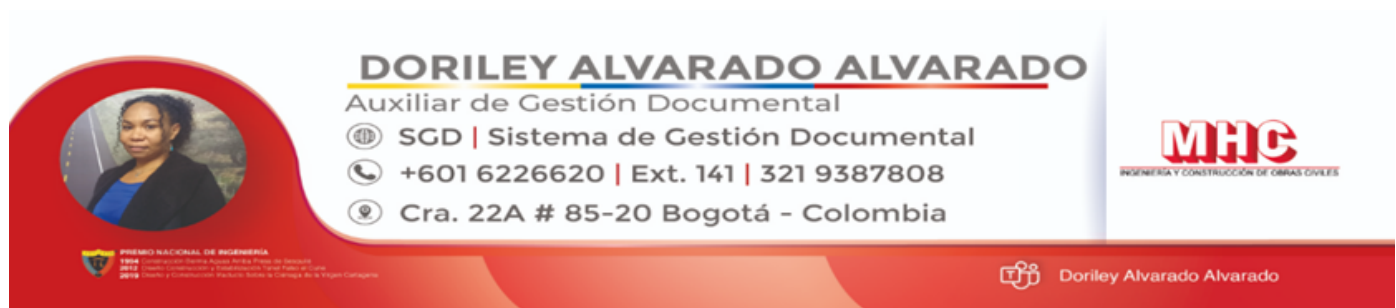
Buen Día,

Hemos recibido su documento el cual fue registrado con los siguientes datos:

CONSORCIO VIAL MHC 063**Fecha y hora:** Viernes 19 Septiembre 2025 12:12:07**Destinatario:** Pablo Cesar Molina Salinas**Remitente:** CONSORCIO ICEACSA TPF**Procesado por:** Doriley Alvarado Alvarado**Asunto:** Respuesta al comunicado D-000006096, co**n asunto:** Entrega Pre-Acta cobro componente a**R-000003700****Este recibido no implica aceptación**

Recibido para revisión, no significa aceptación de conformidad con las normas legales vigentes.

Cordialmente,

**De:** CONSORCIO ICEACSA - TPF <consorcio.iceacsatpf2022@gmail.com>**Enviado:** viernes, 19 de septiembre de 2025 8:21**Para:** Correspondencia ZIBU <correspondencia@zibu.com.co>**Asunto:** C971-4709-2025 Respuesta al comunicado D-000006096,con asunto: Entrega Pre-Acta cobrocomponente arqueología correspondiente al mes de agosto de 2025

[El texto citado está oculto]

R-000003700.pdf
181K

C971-4709-2025

Zipaquirá (Cundinamarca), 19 de septiembre de 2025

Señores

CONSORCIO VIAL MHC 063**Atn.: Ing. Pablo Cesar Molina Salinas**

Director de Obra

Ciudad

Ref.: Contrato 971 de 2021: Interventoría para las obras de mejoramiento mediante la construcción y mantenimiento, gestión predial, social y ambiental sostenible de la Ruta de Los Comuneros (Zipaquirá - Barbosa - Bucaramanga; Girón - Piedecuesta) en los Departamentos de Cundinamarca, Boyacá y Santander, en marco de la reactivación económica, mediante el programa de obra pública “Vías para la Legalidad y la Reactivación Visión 2030” Módulo 1.

Asunto: Respuesta al comunicado D-000006096, con asunto: Entrega Pre-Acta cobro componente arqueología correspondiente al mes de agosto de 2025

Respetados Señores:

El consorcio ICEACSA-TPF en cumplimiento de sus obligaciones contractuales del contrato citado en la referencia, nos permitimos informar que una vez revisada la documentación correspondiente a la preacta con cobro al mes de agosto de 2025 del componente arqueológico, se hacen las siguientes observaciones:

1. En cobro de la arqueóloga residente 1- se efectúa por valor de \$ 6,347,040 (valor aprobado en el PIS). En los soportes presentados se hace la siguiente relación

Pago 1-15 de agosto		\$ 2.216.640
12 días de trabajo	\$ 1.600.00	
Incapacidad empresa	\$ 177.760	
Incapacidad EPS	\$ 88.880	
Indreso desalarizado	\$ 250.000	
Pago 15-30 de agosto		\$ 2.250.000

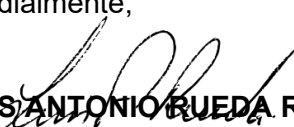
Teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado, se solicita excluir los cobros de las incapacidades ya que están incluidas dentro del factor prestacional aprobado.

2. Se hace un cobro de transporte pleno por valor de \$6.500.000 el cual viene soportado por una certificación del contador, consiedramos que este valor debe ser ajustado, ya que el vehiculo es compartido con otras personas del consorcio y no de carácter exclusivo como se aprobó en el PIS.

Por lo anterior, se solicita que se realicen los ajustes correspondientes.

Agradecemos la atención prestada.

Cordialmente,


LUIS ANTONIO RUEDA RUEDA

Director de Interventoría

Elaboró: Xiomara López Santamaria

Aprobó: Luis Antonio Rueda Rueda

Copia: Archivo.



CONSORCIO ICEACSA - TPF <consorcio.iceacsatpf2022@gmail.com>

C971-4634-2025 Respuesta a comunicado D-000005996. Atenciónal comunicado C971-4601-2025- R-000003612. Entrega Pre-Acta cobro componentearqueología correspondiente al mes de julio de 2025. Concepto de aprobación.**Correspondencia ZIBU** <correspondencia@zibu.com.co>

2 de septiembre de 2025, 8:54

Para: INTERVENTORIA ZIBU <consorcio.iceacsatpf2022@gmail.com>

Cc: Pablo Cesar Molina Salinas <pablo.molina@mhc.com.co>, Monica Tatiana Hernandez Argote <arqueologia1.zibu@mhc.com.co>

Buen Día,

Hemos recibido su documento el cual fue registrado con los siguientes datos:

CONSORCIO VIAL MHC 063**Fecha y hora: Martes 2 Septiembre 2025 08:42:22****Destinatario: Pablo Cesar Molina Salinas****Remitente: CONSORCIO ICEACSA TPF****Procesado por: Yerson Nicolas Rodriguez Rubio****Asunto: Respuesta a comunicado D- 000005996. Ate****nción al comunicado C971- 4601- 2025- R- 0000036****R-000003637****Este recibido no implica aceptación**

Recibido para revisión, no significa aceptación de conformidad con las normas legales vigentes.

Cordialmente,



DORILEY ALVARADO ALVARADO
Auxiliar de Gestión Documental
SGD | Sistema de Gestión Documental
+601 6226620 | Ext. 141 | 321 9387808
Cra. 22A # 85-20 Bogotá - Colombia



MHC
INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES



PREMIO NACIONAL DE INGENIERÍA
2017
2018
2019



Doriley Alvarado Alvarado

De: CONSORCIO ICEACSA - TPF <consorcio.iceacsatpf2022@gmail.com>**Enviado:** lunes, 1 de septiembre de 2025 8:46**Para:** Correspondencia ZIBU <correspondencia@zibu.com.co>**Asunto:** C971-4634-2025 Respuesta a comunicado D-000005996. Atenciónal comunicado C971-4601-2025- R-000003612. Entrega Pre-Acta cobro componentearqueología correspondiente al mes de julio de 2025. Concepto de aprobación.

2/9/25, 9:43 a.m.

Gmail - C971-4634-2025 Respuesta a comunicado D-000005996. Atenciónal comunicado C971-4601-2025– R-000003612. Entreg...

[El texto citado está oculto]



R-000003637.pdf

269K

C971-4634-2025

Zipaquirá (Cundinamarca), 01 de septiembre de 2025

Señores

CONSORCIO VIAL MHC 063**Atn.: Ing. Pablo Cesar Molina Salinas**

Director de Obra

Ciudad

Ref.: Contrato 971 de 2021: Interventoría para las obras de mejoramiento mediante la construcción y mantenimiento, gestión predial, social y ambiental sostenible de la Ruta de Los Comuneros (Zipaquirá - Barbosa - Bucaramanga; Girón - Piedecuesta) en los Departamentos de Cundinamarca, Boyacá y Santander, en marco de la reactivación económica, mediante el programa de obra pública “Vías para la Legalidad y la Reactivación Visión 2030” Módulo 1.

Asunto: Respuesta a comunicado D-000005996. Atención al comunicado C971-4601-2025– R-000003612. Entrega Pre-Acta cobro componente arqueología correspondiente al mes de julio de 2025. Concepto de aprobación.

Respetados Señores:

Mediante el presente, nos permitimos informar que una vez revisado el comunicado con las aclaraciones referentes a los cobros efectuados en la pre acta de julio de 2025 y recomendaciones de interventoría, en donde notifican lo siguiente:

- Ajuste del cobro de arriendo espacio laboratorio del 30% al 50%: “El cobro del 50% para el laboratorio de arqueología se fundamenta en que aún no se ha definido, por parte del ICANH, la tenencia de los materiales arqueológicos rescatados durante la implementación del Plan de Manejo Arqueológico en el Tramo 1. Esto ha implicado la necesidad de mantener un espacio para su almacenamiento.”
- Recomendación de búsqueda de un espacio adecuado para los materiales arqueológicos: “hasta que se realice la entrega efectiva del material a la alcaldía, asociados a la tenencia, es necesario el espacio para el almacenamiento de los materiales arqueológicos.”
- A partir del mes de septiembre de 2025, se solicita cancelar el servicio de internet: “se realizará la cancelación del servicio de internet a partir del mes de septiembre de 2025.”

Y realizados los respectivos ajustes solicitados en mesa de trabajo del 28 de agosto de 2025 con la profesional encargada por parte del contratista ingeniera Karen Fontecha; por parte de interventoría se aprueba el pago de los siguientes rubros:

- Costo del PERSONAL \$18.411.296,71
- Costo del VEHÍCULO \$5.838.682,50
- Costo de MONITOREO ARQUEOLÓGICO Y ARQUEOLOGÍA PÚBLICA \$ 123.570

- Costo de LABORATORIO \$813.852,58

Para un total de cobro de actividades de arqueología de VEINTICINCO MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL CUATROSCIENTOS DOS PESOS (\$25.187.402). Estos valores incluyen la administración de 2,5% y el IVA.

Se aclara, que en los cobros correspondientes a la arqueóloga residente 1, el valor referido y cobrado corresponde al aprobado en el Plan de Inversión social por valor de \$6.347.040, al igual que el del profesional SIG por un valor de \$4.193.580. Adicionalmente, se solicita incluir los anexos al informe que visualicen las actividades del SIG.

Se adjunta la versión aprobada para su trazabilidad.

Agradecemos la atención prestada.

Cordialmente,



LUIS ANTONIO RUEDA RUEDA

Director de Interventoría

Elaboró: Xiomara Lopez Santamaria

Aprobó: Luis Antonio Rueda Rueda

Anexo: (1) archivo

Copia: Archivo.



CONSORCIO ICEACSA - TPF <consorcio.iceacsatpf2022@gmail.com>

C971-4704-2025 Respuesta a oficio D-000005933 –“Concepto especialista urbanismo – visitas 29 de mayo y 06 de junio de 2025”**Correspondencia ZIBU** <correspondencia@zibu.com.co>

18 de septiembre de 2025, 17:32

Para: INTERVENTORIA ZIBU <consorcio.iceacsatpf2022@gmail.com>

Cc: Andrea Yineth Romero Gonzalez <ingauxiliar.zibu@mhc.com.co>, Pablo Cesar Molina Salinas <pablo.molina@mhc.com.co>

Buen Día,

Hemos recibido su documento el cual fue registrado con los siguientes datos:

CONSORCIO VIAL MHC 063

Fecha y hora: Jueves 18 Septiembre 2025 17:12:52

Destinatario: Pablo Cesar Molina Salinas

Remitente: CONSORCIO ICEACSA TPF

Procesado por: Doriley Alvarado Alvarado

Asunto: Respuesta a oficio D-000005933 –“Concepto especialista urbanismo – visitas 29 de mayo y 06 de junio de 2025”



R-000003696

Este recibido no implica aceptación

Recibido para revisión, no significa aceptación de conformidad con las normas legales vigentes.

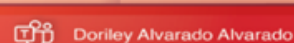
Cordialmente,



DORILEY ALVARADO ALVARADO
Auxiliar de Gestión Documental
SGD | Sistema de Gestión Documental
+601 6226620 | Ext. 141 | 321 9387808
Cra. 22A # 85-20 Bogotá - Colombia


INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES


PREMIO NACIONAL DE INGENIERÍA
2024
2023
2022
2021
2020
2019
2018
2017
2016
2015
2014
2013
2012
2011
2010
2009
2008
2007
2006
2005
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
1989
1988
1987
1986
1985
1984
1983
1982
1981
1980
1979
1978
1977
1976
1975
1974
1973
1972
1971
1970
1969
1968
1967
1966
1965
1964
1963
1962
1961
1960
1959
1958
1957
1956
1955
1954
1953
1952
1951
1950
1949
1948
1947
1946
1945
1944
1943
1942
1941
1940
1939
1938
1937
1936
1935
1934
1933
1932
1931
1930
1929
1928
1927
1926
1925
1924
1923
1922
1921
1920
1919
1918
1917
1916
1915
1914
1913
1912
1911
1910
1909
1908
1907
1906
1905
1904
1903
1902
1901
1900
1899
1898
1897
1896
1895
1894
1893
1892
1891
1890
1889
1888
1887
1886
1885
1884
1883
1882
1881
1880
1879
1878
1877
1876
1875
1874
1873
1872
1871
1870
1869
1868
1867
1866
1865
1864
1863
1862
1861
1860
1859
1858
1857
1856
1855
1854
1853
1852
1851
1850
1849
1848
1847
1846
1845
1844
1843
1842
1841
1840
1839
1838
1837
1836
1835
1834
1833
1832
1831
1830
1829
1828
1827
1826
1825
1824
1823
1822
1821
1820
1819
1818
1817
1816
1815
1814
1813
1812
1811
1810
1809
1808
1807
1806
1805
1804
1803
1802
1801
1800
1799
1798
1797
1796
1795
1794
1793
1792
1791
1790
1789
1788
1787
1786
1785
1784
1783
1782
1781
1780
1779
1778
1777
1776
1775
1774
1773
1772
1771
1770
1769
1768
1767
1766
1765
1764
1763
1762
1761
1760
1759
1758
1757
1756
1755
1754
1753
1752
1751
1750
1749
1748
1747
1746
1745
1744
1743
1742
1741
1740
1739
1738
1737
1736
1735
1734
1733
1732
1731
1730
1729
1728
1727
1726
1725
1724
1723
1722
1721
1720
1719
1718
1717
1716
1715
1714
1713
1712
1711
1710
1709
1708
1707
1706
1705
1704
1703
1702
1701
1700
1699
1698
1697
1696
1695
1694
1693
1692
1691
1690
1689
1688
1687
1686
1685
1684
1683
1682
1681
1680
1679
1678
1677
1676
1675
1674
1673
1672
1671
1670
1669
1668
1667
1666
1665
1664
1663
1662
1661
1660
1659
1658
1657
1656
1655
1654
1653
1652
1651
1650
1649
1648
1647
1646
1645
1644
1643
1642
1641
1640
1639
1638
1637
1636
1635
1634
1633
1632
1631
1630
1629
1628
1627
1626
1625
1624
1623
1622
1621
1620
1619
1618
1617
1616
1615
1614
1613
1612
1611
1610
1609
1608
1607
1606
1605
1604
1603
1602
1601
1600
1599
1598
1597
1596
1595
1594
1593
1592
1591
1590
1589
1588
1587
1586
1585
1584
1583
1582
1581
1580
1579
1578
1577
1576
1575
1574
1573
1572
1571
1570
1569
1568
1567
1566
1565
1564
1563
1562
1561
1560
1559
1558
1557
1556
1555
1554
1553
1552
1551
1550
1549
1548
1547
1546
1545
1544
1543
1542
1541
1540
1539
1538
1537
1536
1535
1534
1533
1532
1531
1530
1529
1528
1527
1526
1525
1524
1523
1522
1521
1520
1519
1518
1517
1516
1515
1514
1513
1512
1511
1510
1509
1508
1507
1506
1505
1504
1503
1502
1501
1500
1499
1498
1497
1496
1495
1494
1493
1492
1491
1490
1489
1488
1487
1486
1485
1484
1483
1482
1481
1480
1479
1478
1477
1476
1475
1474
1473
1472
1471
1470
1469
1468
1467
1466
1465
1464
1463
1462
1461
1460
1459
1458
1457
1456
1455
1454
1453
1452
1451
1450
1449
1448
1447
1446
1445
1444
1443
1442
1441
1440
1439
1438
1437
1436
1435
1434
1433
1432
1431
1430
1429
1428
1427
1426
1425
1424
1423
1422
1421
1420
1419
1418
1417
1416
1415
1414
1413
1412
1411
1410
1409
1408
1407
1406
1405
1404
1403
1402
1401
1400
1399
1398
1397
1396
1395
1394
1393
1392
1391
1390
1389
1388
1387
1386
1385
1384
1383
1382
1381
1380
1379
1378
1377
1376
1375
1374
1373
1372
1371
1370
1369
1368
1367
1366
1365
1364
1363
1362
1361
1360
1359
1358
1357
1356
1355
1354
1353
1352
1351
1350
1349
1348
1347
1346
1345
1344
1343
1342
1341
1340
1339
1338
1337
1336
1335
1334
1333
1332
1331
1330
1329
1328
1327
1326
1325
1324
1323
1322
1321
1320
1319
1318
1317
1316
1315
1314
1313
1312
1311
1310
1309
1308
1307
1306
1305
1304
1303
1302
1301
1300
1299
1298
1297
1296
1295
1294
1293
1292
1291
1290
1289
1288
1287
1286
1285
1284
1283
1282
1281
1280
1279
1278
1277
1276
1275
1274
1273
1272
1271
1270
1269
1268
1267
1266
1265
1264
1263
1262
1261
1260
1259
1258
1257
1256
1255
1254
1253
1252
1251
1250
1249
1248
1247
1246
1245
1244
1243
1242
1241
1240
1239
1238
1237
1236
1235
1234
1233
1232
1231
1230
1229
1228
1227
1226
1225
1224
1223
1222
1221
1220
1219
1218
1217
1216
1215
1214
1213
1212
1211
1210
1209
1208
1207
1206
1205
1204
1203
1202
1201
1200
1199
1198
1197
1196
1195
1194
1193
1192
1191
1190
1189
1188
1187
1186
1185
1184
1183
1182
1181
1180
1179
1178
1177
1176
1175
1174
1173
1172
1171
1170
1169
1168
1167
1166
1165
1164
1163
1162
1161
1160
1159
1158
1157
1156
1155
1154
1153
1152
1151
1150
1149
1148
1147
1146
1145
1144
1143
1142
1141
1140
1139
1138
1137
1136
1135
1134
1133
1132
1131
1130
1129
1128
1127
1126
1125
1124
1123
1122
1121
1120
1119
1118
1117
1116
1115
1114
1113
1112
1111
1110
1109
1108
1107
1106
1105
1104
1103
1102
1101
1100
1099
1098
1097
1096
1095
1094
1093
1092
1091
1090
1089
1088
1087
1086
1085
1084
1083
1082
1081
1080
1079
1078
1077
1076
1075
1074
1073
1072
1071
1070
1069
1068
1067
1066
1065
1064
1063
1062
1061
1060
1059
1058
1057
1056
1055
1054
1053
1052
1051
1050
1049
1048
1047
1046
1045
1044
1043
1042
1041
1040
1039
1038
1037
1036
1035
1034
1033
1032
1031
1030
1029
1028
1027
1026
1025
1024
1023
1022
1021
1020
1019
1018
1017
1016
1015
1014
1013
1012
1011
1010
1009
1008
1007
1006
1005
1004
1003
1002
1001
1000
999
998
997
996
995
994
993
992
991
990
989
988
987
986
985
984
983
982
981
980
979
978
977
976
975
974
973
972
971
970
969
968
967
966
965
964
963
962
961
960
959
958
957
956
955
954
953
952
951
950
949
948
947
946
945
944
943
942
941
940
939
938
937
936
935
934
933
932
931
930
929
928
927
926
925
924
923
922
921
920
919
918
917
916
915
914
913
912
911
910
909
908
907
906
905
904
903
902
901
900
899
898
897
896
895
894
893
892
891
890
889
888
887
886
885
884
883
882
881
880
879
878
877
876
875
874
873
872
871
870
869
868
867
866
865
864
863
862
861
860
859
858
857
856
855
854
853
852
851
850
849
848
847
846
845
844
843
842
841
840
839
838
837
836
835
834
833
832
831
830
829
828
827
826
825
824
823
822
821
820
819
818
817
816
815
814
813
812
811
810
809
808
807
806
805
804
803
802
801
800
799
798
797
796
795
794
793
792
791
790
789
788
787
786
785
784
783
782
781
780
779
778
777
776
775
774
773
772
771
770
769
768
767
766
765
764
763
762
761
760
759
758
757
756
755
754
753
752
751
750
749
748
747
746
745
744
743
742
741
740
739
738
737
736
735
734
733
732
731
730
729
728
727
726
725
724
723
722
721
720
719
718
717
716
715
714
713
712
711
710
709
708
707
706
705
704
703
702
701
700
699
698
697
696
695
694
693
692
691
690
689
688
687
686
685
684
683
682
681
680
679
678
677
676
675
674
673
672
671
670
669
668
667
666
665
664
663
662
661
660
659
658
657
656
655
654
653
652
651
650
649
648
647
646
645
644
643
642
641
640
639
638
637
636
635
634
633
632
631
630
629
628
627
626
625
624
623
622
621
620
619
618
617
616
615
614
613
612
611
610
609
608
607
606
605
604
603
602
601
600
599
598
597
596
595
594
593
592
591
590
589
588
587
586
585
584
583
582
581
580
579
578
577
576
575
574
573
572
571
570
569
568
567
566
565
564
563
562
561
560
559
558
557
556
555
554
553
552
551
550
549
548
547
546
545
544
543
542
541
540
539
538
537
536
535
534
533
532
531
530
529
528
527
526
525
524
523
522
521
520
519
518
517
516
515
514
513
512
511
510
509
508
507
506
505
504
503
502
501
500
499
498
497
496
495
494
493
492
491
490
489
488
487
486
485
484
483
482
481
480
479
478
477
476
475
474
473
472
471
470
469
468
467
466
465
464
463
462
461
460
459
458
457
456
455
454
453
452
451
450
449
448
447
446
445
444
443
442
441
440
439
438
437
436
435
434
433
432
431
430
429
428
427
426
425
424
423
422
421
420
419
418
417
416
415
414
413
412
411
410
409
408
407
406
405
404
403
402
401
400
399
398
397
396
395
394
393
392
391
390
389
388
387
386
385
384
383
382
381
380
379
378
377
376
375
374
373
372
371
370
369
368
367
366
365
364
363
362
361
360
359
358
357
356
355
354
353
352
351
350
349
348
347
346
345
344
343
342
341
340
339
338
337
336
335
334
333
332
331
330
329
328
327
326
325
324
323
322
321
320
319
318
317
316
315
314
313
312
311
310
309
308
307
306
305
304
303
302
301
300
299
298
297
296
295
294
293
292
291
290
289
288
287
286
285
284
283
282
281
280
279
278
277
276
275
274
273
272
271
270
269
268
267
266
265
264
263
262
261
260
259
258
257
256
255
254
253
252
251
250
249
248
247
246
245
244
243
242
241
240
239
238
237
236
235
234
233
232
231
230
229
228
227
226
225
224
223
222
221
220
219
218
217
216
215
214
213
212
211
210
209
208
207
206
205
204
203
202
201
200
199
198
197
196
195
194
193
192
191
190
189
188
187
186
185
184
183
182
181
180
179
178
177
176
175
174
173
172
171
170
169
168
167
166
165
164
163
162
161
160
159
158
157
156
155
154
153
152
151
150
149
148
147
146
145
144
143
142
141
140
139
138
137
136
135
134
133
132
131
130
129
128
127
126
125
124
123
122
121
120
119
118
117
116
115
114
113
112
111
110
109
108
107
106
105
104
103
102
101
100
99
98
97
96
95
94
93
92
91
90
89
88
87
86
85
84
83
82
81
80
79
78
77
76
75
74
73
72
71
70
69
68
67
66
65
64
63
62
61
60
59
58
57
56
55
54
53
52
51
50
49
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
28
27
26
25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

</

C971-4704-2025

Zipaquirá (Cundinamarca), 18 de septiembre de 2025

Señores

CONSORCIO VIAL MHC 063**Atn.: Ing. Pablo Cesar Molina Salinas**

Director de Obra

Ciudad

Ref.: Contrato 971 de 2021: Interventoría para las obras de mejoramiento mediante la construcción y mantenimiento, gestión predial, social y ambiental sostenible de la Ruta de Los Comuneros (Zipaquirá - Barbosa - Bucaramanga; Girón - Piedecuesta) en los Departamentos de Cundinamarca, Boyacá y Santander, en marco de la reactivación económica, mediante el programa de obra pública “Vías para la Legalidad y la Reactivación Visión 2030” Módulo 1.

Asunto: Respuesta a oficio D-000005933 –“Concepto especialista urbanismo – visitas 29 de mayo y 06 de junio de 2025”

El Consorcio ICEACSA - TPF en cumplimiento de sus obligaciones contractuales del contrato citado en la referencia, se permite remitir el concepto técnico No 18 elaborado por el Arquitecto Luis Fernando Vargas – Especialista en Urbanismo de la interventoría, en el cual se consignan las observaciones que deben ser atendidas por el contratista referente al espacio público de AVE Colombiana.

Es importante resaltar que el puente peatonal debe ajustarse a lo establecido en la Norma Técnica Colombiana NTC 4774 – Accesibilidad de las personas al medio físico, espacios urbanos y rurales, cruces peatonales a nivel, elevados o puentes peatonales y pasos subterráneos, la cual establece los parámetros mínimos obligatorios para garantizar condiciones seguras y accesibles a toda la población, en especial a personas con movilidad reducida.

Por lo anterior, la adecuación de las barandas para la instalación de pasamanos no se entiende como una actividad adicional, sino como una medida necesaria para dar cumplimiento a la normatividad técnica y a las obligaciones contractuales de accesibilidad inherentes al proyecto, que no fue tomada en cuenta al momento de realizar los diseños del puente peatonal.

El hecho que se haya aprobado un diseño en que no incluía esa baranda, la responsabilidad de los diseños recae siempre sobre el contratista y no puede ser una razón valedera para no implementarlo y además forma parte de la estructura del puente peatonal en una totalidad, para lo cual ya se tienen los precios unitarios previstos dentro del contrato.

El Apéndice B, en la especificación particular 1P define la responsabilidad del contratista sobre los estudios y diseños que realice; de igual manera el Manual de Interventoría en el acta de aprobación definitiva de estudios y diseños indica que: *“Mediante la suscripción del Acta de Aprobación Definitiva de los Estudios y Diseños el Contratista y el Interventor asumen plena responsabilidad por la veracidad de la información en ella contenida y no exonera al contratista de las obligaciones y responsabilidades estipuladas en el contrato”*.

En consecuencia, se solicita al contratista implementar de forma inmediata la ejecución de las barandas en las rampas, de manera que el puente peatonal se encuentre conforme con lo exigido por la norma NTC 4774 y demás disposiciones relacionadas, en aras de asegurar la accesibilidad universal y la plena funcionalidad de la infraestructura entregada.

Adicionalmente a la fecha falta por ejecutar las siguientes actividades del espacio público:

- Aplicación del sello transparente para sistema de pisos estampados.
- Colocación del cordón de polipropileno y sello de silicona o poliuretano en las juntas.

Cordialmente,



LUIS ANTONIO RUEDA RUEDA

Director de Interventoría

Elaboró: Rubén Darío Gutiérrez Cervantes

Aprobó: Luis Antonio Rueda Rueda

Copia: Archivo.

Anexo: Informe 18 Arquitecto Luis Fernando Vargas . Especialista en Urbanismo de la Interventoría. (once (11) folios).

REVISIÓN DE PROYECTOS		
CONSORCIO ICEACSA - TPF		
	CONTRATO DE INTERVENTORÍA NÚMERO 971 DE 2021. INTERVENTORÍA PARA LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA RUTA DE LOS COMUNEROS (ZIQUAIRÁ -BARBOSA - BUCARAMANGA; GIRÓN - PIEDECUESTA) EN LOS DEPARTAMENTOS DE CUNDINAMARCA, BOYACÁ Y SANTANDER, EN MARCO DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA, MEDIANTE EL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "VÍAS PARA LA LEGALIDAD Y LA REACTIVACIÓN VISIÓN 2030". MÓDULO 1.	VERSIÓN
		01
		PAGINA
		1 de 11
		CÓDIGO
		000

CONCEPTO ESPECIALIDAD URBANISMO

CONSECUTIVO	18
ESPECIALIDAD	URBANISMO
PROYECTO	CONTRATO 971 - 2021
CONTRATISTA	CONSORCIO VIAL MHC 063
ASUNTO	Respuesta a comunicación D- 00005933 Atención al comunicado R-0000035454 C971-4339-2025 con asunto: "Concepto especialista urbanismo – visitas 29 de mayo y 06 de junio de 2025"
FECHA	Septiembre 16 de 2025

Con base a la comunicación remitida por el contratista, por medio de la cual dan respuesta a las observaciones realizadas en campo por parte de la interventoría, del diseño urbanístico y de espacio público del sector de Ave Colombiana.

El contratista en su comunicación manifiesta lo siguiente.

- El Consorcio Vial MHC, reitera el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales y técnicas, asegurando la calidad en los bienes y servicios entregados.
- Tras la visita conjunta con la interventoría del 6 de junio de 2025, la plazoleta rampa 1 se encontró en óptimas condiciones de limpieza, permitiendo inspeccionar correctamente los elementos de espacio público.
- En ese recorrido se identificaron, con crayolas, las áreas de losetas podotáctiles guía y alerta que requerían intervención. En la semana del 21 de julio de 2025, se iniciaron las actividades de corrección en las zonas señaladas, aplicando los acabados requeridos.
- Se informa que los procesos constructivos de instalación de concreto estampado fueron ajustados, cumpliendo los estándares exigidos para las losetas guía y alerta.
- Sobre la instalación de los pasamanos del puente peatonal, el consorcio aclara que se construyó conforme a los planos previamente aprobados por la interventoría, y no existieron observaciones de las barandas para pasamanos en ese momento. En caso de requerirse una modificación adicional, esta se consideraría como una actividad extra incluida en el diseño y reconocida contractualmente

Con base a las respuestas anteriores generamos los siguientes comentarios:

El pasado 24 de julio de 2024, la Interventoria realizo visita de campo, la cual tuvo como finalidad verificar el cumplimiento de las acciones correctivas recomendadas en el Informe N.º 16 (junio de 2025), relacionadas con las deficiencias encontradas en la instalación de las losetas podotáctiles guía y alerta, en especial respecto a la calidad de acabados, definición de relieves, continuidad y alineación de las rutas de accesibilidad.

REVISIÓN DE PROYECTOS		
CONSORCIO ICEACSA - TPF		
	CONTRATO DE INTERVENTORÍA NÚMERO 971 DE 2021. INTERVENTORÍA PARA LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA RUTA DE LOS COMUNEROS (ZIPAQUIRÁ - BARBOSA - BUCARAMANGA; GIRÓN - PIEDECUESTA) EN LOS DEPARTAMENTOS DE CUNDINAMARCA, BOYACÁ Y SANTANDER, EN MARCO DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA, MEDIANTE EL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "VÍAS PARA LA LEGALIDAD Y LA REACTIVACIÓN VISIÓN 2030". MÓDULO 1.	VERSIÓN
		01
		PAGINA
		2 de 11
		CÓDIGO
		000

Durante la revisión en campo, de junio 6 de 2025 se detectaron los siguientes incumplimientos:

- **Deficiencias en los acabados:**

Las losetas presentan irregularidades en la superficie, con relieves poco definidos y bordes mal terminados. Esto afecta la percepción táctil por parte de los usuarios, dificultando la identificación de las franjas guía y los puntos de alerta.

- **Problemas en la textura:**

Se observó que la textura de las franjas guía y de alerta no cumple con el estándar de relieve necesario. Algunas áreas presentan superficies lisas o con relieves insuficientes, lo que disminuye la eficacia de la señalización podotáctil.

- **Continuidad y alineación:**

Se detectaron interrupciones y desalineaciones en el trazo de la guía podotáctil, lo que puede confundir a los usuarios y generar riesgos adicionales.

Lo anterior no cumple con la NTC 5610, Accesibilidad al medio físico. Señalización podotáctil, esta norma establece los requisitos técnicos para las señales podotáctiles

Observaciones de la visita del 24 de julio de 2025

Durante la visita de seguimiento se evidenció lo siguiente:

- Demoliciones ejecutadas: Los sectores previamente marcados con deficiencias fueron demolidos, dando inicio a la reposición de tramos no conformes.
- Mejoras en la calidad: Las nuevas losetas fundidas presentan relieves más definidos, superficies antideslizantes y bordes debidamente terminados.
- Cumplimiento normativo: Se verificó que las nuevas instalaciones cumplen los lineamientos establecidos en la NTC 5610 (Accesibilidad al medio físico – señalización podotáctil).
- Continuidad y alineación: Se corrigieron los problemas de desalineación y discontinuidad en las franjas guía, garantizando un recorrido más seguro y claro para los usuarios con discapacidad visual.

REVISIÓN DE PROYECTOS		
CONSORCIO ICEACSA - TPF		
	CONTRATO DE INTERVENTORÍA NÚMERO 971 DE 2021. INTERVENTORÍA PARA LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA RUTA DE LOS COMUNEROS (ZIQUAIRÁ -BARBOSA - BUCARAMANGA; GIRÓN - PIEDECUESTA) EN LOS DEPARTAMENTOS DE CUNDINAMARCA, BOYACÁ Y SANTANDER, EN MARCO DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA, MEDIANTE EL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "VÍAS PARA LA LEGALIDAD Y LA REACTIVACIÓN VISIÓN 2030". MÓDULO 1.	VERSIÓN
		01
		PAGINA
		3 de 11
		CÓDIGO
		000

Registro fotográfico.Antes.

Fecha de la visita: mayo 29-2025

Deficiencia en los acabados y problemas de textura		
		
Deficiencia en los acabados y problemas de textura		
		
		

REVISIÓN DE PROYECTOS		
CONSORCIO ICEACSA - TPF		
	CONTRATO DE INTERVENTORÍA NÚMERO 971 DE 2021. INTERVENTORÍA PARA LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA RUTA DE LOS COMUNEROS (ZIQUAIRÁ - BARBOSA - BUCARAMANGA; GIRÓN - PIEDECUESTA) EN LOS DEPARTAMENTOS DE CUNDINAMARCA, BOYACÁ Y SANTANDER, EN MARCO DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA, MEDIANTE EL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "VÍAS PARA LA LEGALIDAD Y LA REACTIVACIÓN VISIÓN 2030". MÓDULO 1.	VERSIÓN
		01
		PAGINA
		4 de 11
		CÓDIGO
		000

Fecha de la visita: junio 6-2025

El procedimiento realizado fue marcar con crayola las losetas que se considero deben repararse, en el siguiente registro fotográfico se evidencia algunos ejemplos de las losetas que deben repararse.

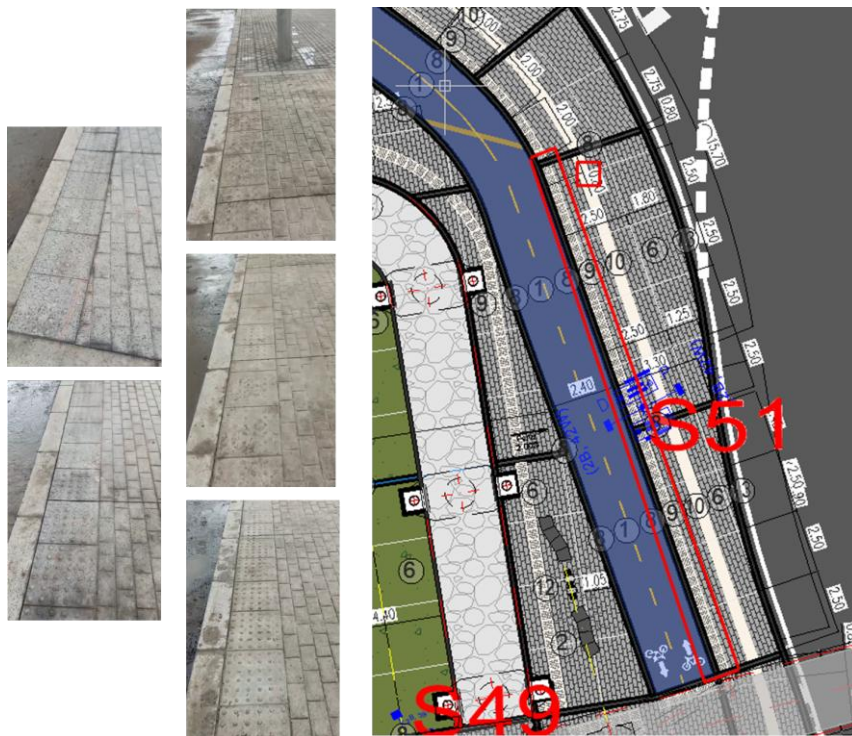


Juntas discontinuas y desportilladas, losetas con superficies lisas o con relieves insuficientes



Confinamientos agrietados, losetas con superficies lisas o con relieves insuficientes

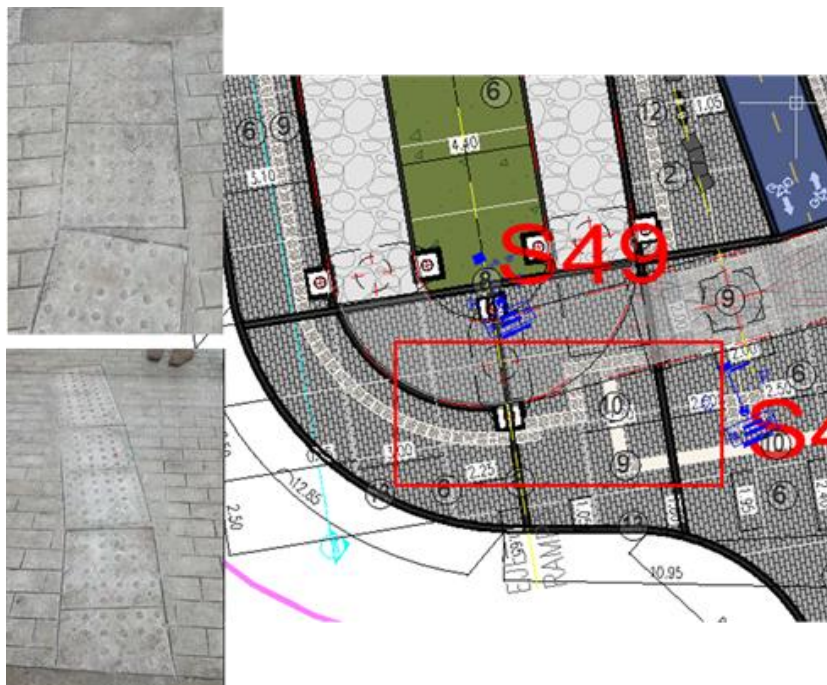
REVISIÓN DE PROYECTOS		
CONSORCIO ICEACSA - TPF		
	CONTRATO DE INTERVENTORÍA NÚMERO 971 DE 2021. INTERVENTORÍA PARA LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA RUTA DE LOS COMUNEROS (ZIQUAIRÁ -BARBOSA - BUCARAMANGA; GIRÓN - PIEDECUESTA) EN LOS DEPARTAMENTOS DE CUNDINAMARCA, BOYACÁ Y SANTANDER, EN MARCO DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA, MEDIANTE EL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "VÍAS PARA LA LEGALIDAD Y LA REACTIVACIÓN VISIÓN 2030". MÓDULO 1.	VERSIÓN
		01
		PAGINA
		5 de 11
		CÓDIGO
		000



Identificación de áreas puntuales a reparar.



REVISIÓN DE PROYECTOS		
CONSORCIO ICEACSA - TPF		
	CONTRATO DE INTERVENTORÍA NÚMERO 971 DE 2021. INTERVENTORÍA PARA LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA RUTA DE LOS COMUNEROS (ZIPAQUIRÁ - BARBOSA - BUCARAMANGA; GIRÓN - PIEDECUESTA) EN LOS DEPARTAMENTOS DE CUNDINAMARCA, BOYACÁ Y SANTANDER, EN MARCO DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA, MEDIANTE EL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "VÍAS PARA LA LEGALIDAD Y LA REACTIVACIÓN VISIÓN 2030". MÓDULO 1.	VERSIÓN
		01
		PAGINA
		6 de 11
		CÓDIGO
		000



Se encontraron empozamientos de agua en algunos sectores de la plazoleta.

Fecha de la visita: Julio 24-2025, después.

Se generaron demoliciones en los sectores indicados en la visita de junio 6-2025

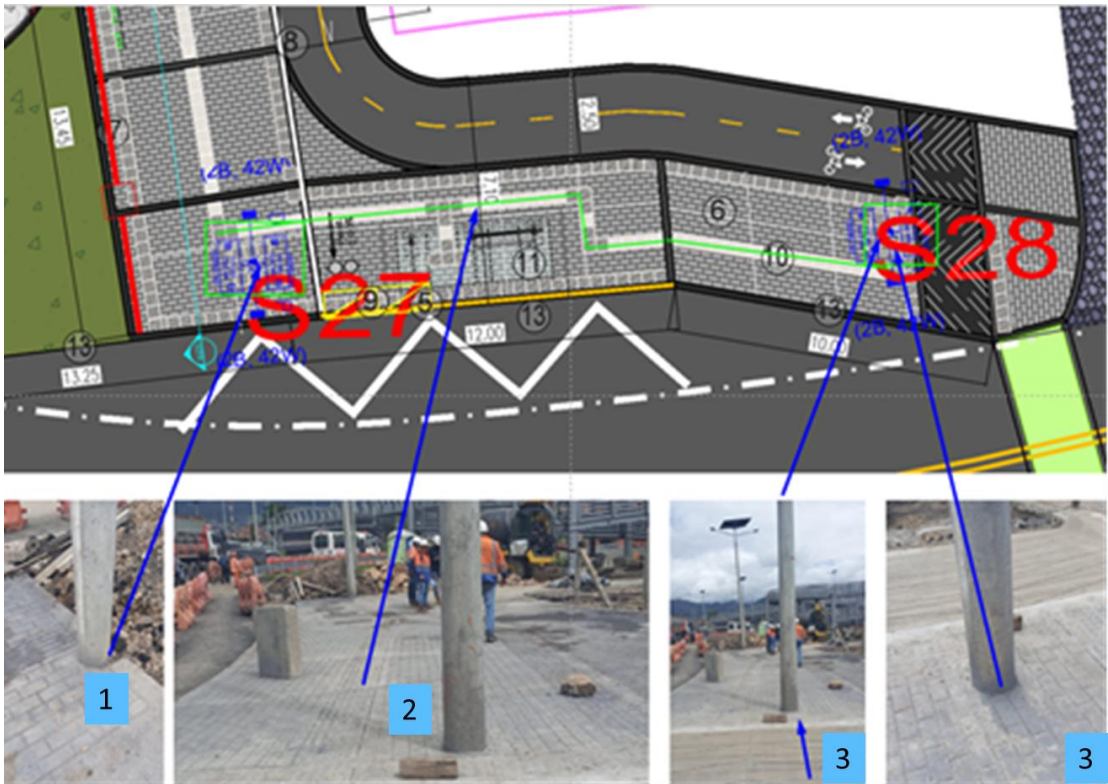


REVISIÓN DE PROYECTOS		
CONSORCIO ICEACSA - TPF		
	CONTRATO DE INTERVENTORÍA NÚMERO 971 DE 2021. INTERVENTORÍA PARA LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA RUTA DE LOS COMUNEROS (ZIQUAIRÁ -BARBOSA - BUCARAMANGA; GIRÓN - PIEDECUESTA) EN LOS DEPARTAMENTOS DE CUNDINAMARCA, BOYACÁ Y SANTANDER, EN MARCO DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA, MEDIANTE EL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "VÍAS PARA LA LEGALIDAD Y LA REACTIVACIÓN VISIÓN 2030". MÓDULO 1.	VERSIÓN
		01
		PAGINA
		7 de 11
		CÓDIGO
		000

Se generaron reparaciones en los sectores indicados en la visita de junio 6-2025

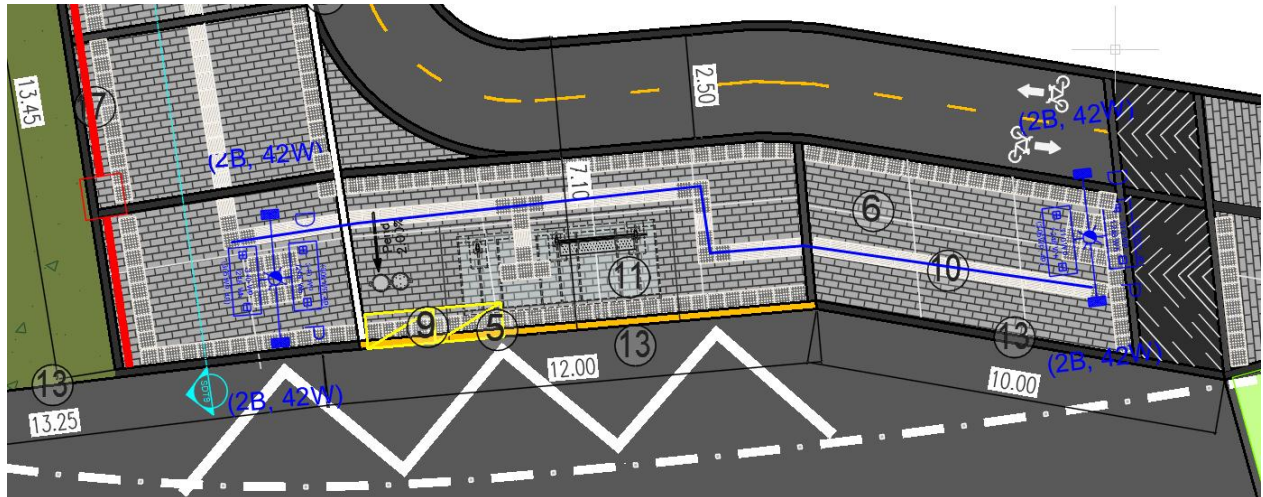


5. Observaciones adicionales.



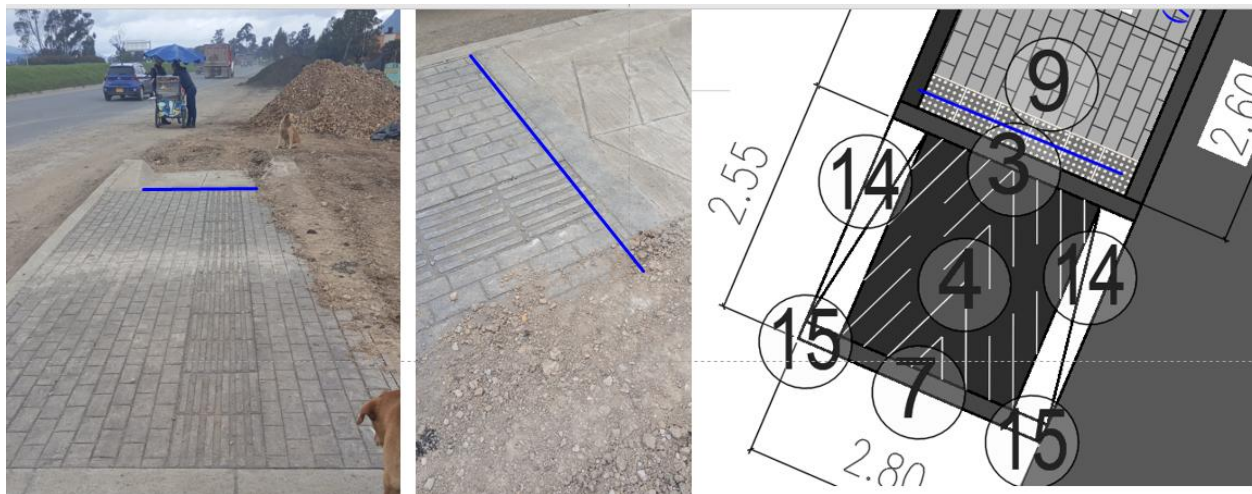
REVISIÓN DE PROYECTOS		
CONSORCIO ICEACSA - TPF		
	CONTRATO DE INTERVENTORÍA NÚMERO 971 DE 2021. INTERVENTORÍA PARA LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA RUTA DE LOS COMUNEROS (ZIPAQUIRÁ -BARBOSA - BUCARAMANGA; GIRÓN - PIEDECUESTA) EN LOS DEPARTAMENTOS DE CUNDINAMARCA, BOYACÁ Y SANTANDER, EN MARCO DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA, MEDIANTE EL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "VÍAS PARA LA LEGALIDAD Y LA REACTIVACIÓN VISIÓN 2030". MÓDULO 1.	VERSIÓN
		01
		PAGINA
		9 de 11
		CÓDIGO
		000

En el numeral 2 de la imagen, el itinerario peatonal construido no coincide con la última versión de diseño, por lo tanto, se solicita aclarar.



REVISIÓN DE PROYECTOS		
CONSORCIO ICEACSA - TPF		
	CONTRATO DE INTERVENTORÍA NÚMERO 971 DE 2021. INTERVENTORÍA PARA LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA RUTA DE LOS COMUNEROS (ZIPAQUIRÁ - BARBOSA - BUCARAMANGA; GIRÓN - PIEDECUESTA) EN LOS DEPARTAMENTOS DE CUNDINAMARCA, BOYACÁ Y SANTANDER, EN MARCO DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA, MEDIANTE EL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "VÍAS PARA LA LEGALIDAD Y LA REACTIVACIÓN VISIÓN 2030". MÓDULO 1.	VERSIÓN
		01
		PAGINA
		10 de 11
		CÓDIGO
		000

En la rampa de empalme del costado sur- occidental, se debe generar franja en loseta táctil alerta, como se relaciona en el diseño.



- Sobre la instalación de los pasamanos del puente peatonal, el contratista manifiesta que construyó conforme a los planos previamente aprobados por la interventoría, y no existieron observaciones de las barandas para pasamanos en ese momento. En caso de requerirse una modificación adicional, esta se consideraría como una actividad extra incluida en el diseño y reconocida contractualmente

Con base a lo anterior, es interventoría, manifiesta lo siguiente.

En atención a lo manifestado frente al pasamanos del puente peatonal, la interventoría se permite precisar que, si bien la construcción se adelantó con base en planos previamente aprobados y sin observaciones iniciales en relación con la instalación de pasamanos en las barandas, es obligación contractual que las obras ejecutadas cumplan con la normatividad técnica vigente aplicable.

En este sentido, el puente peatonal debe ajustarse a lo establecido en la Norma Técnica Colombiana NTC 4774 – Accesibilidad de las personas al medio físico, espacios urbanos y rurales. Cruces peatonales a nivel, elevados o puentes peatonales y pasos subterráneos, la cual establece los parámetros mínimos obligatorios para garantizar condiciones seguras y accesibles a toda la población, en especial a personas con movilidad reducida.

Por lo anterior, la adecuación de las barandas para la instalación de pasamanos no se entiende como una actividad adicional, sino como una medida necesaria para dar cumplimiento a la normatividad técnica y a las obligaciones contractuales de accesibilidad inherentes al proyecto.

REVISIÓN DE PROYECTOS		
CONSORCIO ICEACSA - TPF		
	CONTRATO DE INTERVENTORÍA NÚMERO 971 DE 2021. INTERVENTORÍA PARA LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA RUTA DE LOS COMUNEROS (ZIPAQUIRÁ -BARBOSA - BUCARAMANGA; GIRÓN - PIEDECUESTA) EN LOS DEPARTAMENTOS DE CUNDINAMARCA, BOYACÁ Y SANTANDER, EN MARCO DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA, MEDIANTE EL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "VÍAS PARA LA LEGALIDAD Y LA REACTIVACIÓN VISIÓN 2030". MÓDULO 1.	VERSIÓN
		01
		PAGINA
		11 de 11
		CÓDIGO
		000

En consecuencia, se solicita al contratista realizar los ajustes correspondientes de manera que el puente peatonal se encuentre conforme con lo exigido por la NTC 4774 y demás disposiciones relacionadas, en aras de asegurar la accesibilidad universal y la plena funcionalidad de la infraestructura entregada.



Firma ,
Arquitecto. Luis Fernando Vargas Rodríguez.
Nombre Profesional
T.P A25132001-79623182
Consortio ICEACSA - TPF



CONSORCIO ICEACSA - TPF <consorcio.iceacsatpf2022@gmail.com>

C971-4692-2025 Respuesta a comunicación D- 00005862 Respuesta a oficio C971-4279-2025 (R-000003367) con asunto: Respuesta a oficio D000005637 - Actualización diseño urbanismo sector Ave Colombiana según definiciones en campo.**Correspondencia ZIBU** <correspondencia@zibu.com.co>

15 de septiembre de 2025, 8:51

Para: INTERVENTORIA ZIBU <consorcio.iceacsatpf2022@gmail.com>

Cc: Sergio Alexander Castillo Gómez <sergio.castillo@mhc.com.co>, Pablo Cesar Molina Salinas <pablo.molina@mhc.com.co>

Buen Día,

Hemos recibido su documento el cual fue registrado con los siguientes datos:

CONSORCIO VIAL MHC 063

Fecha y hora: Lunes 15 Septiembre 2025 08:40:54

Destinatario: Pablo Cesar Molina Salinas

Remitente: CONSORCIO ICEACSA TPF

Procesado por: Doriley Alvarado Alvarado

Asunto: Respuesta a comunicación D- 00005862 Respuesta a oficio C971-4279-2025 (R-000003367)

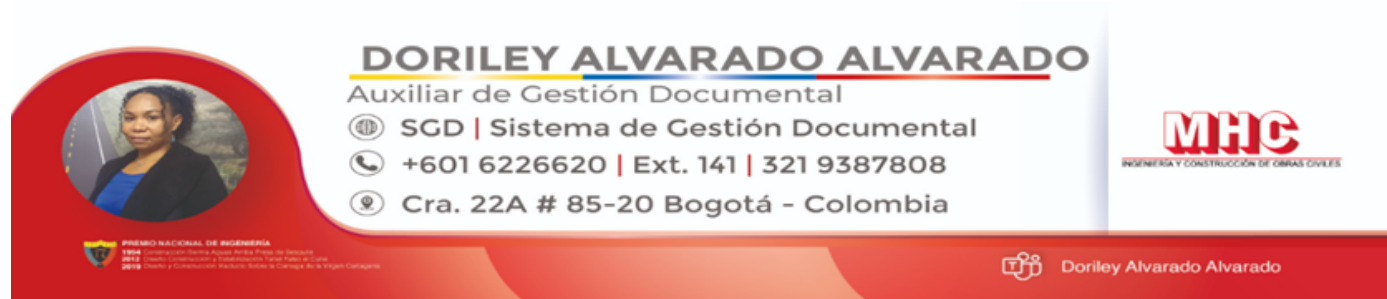


R-000003669

Este recibido no implica aceptación

Recibido para revisión, no significa aceptación de conformidad con las normas legales vigentes.

Cordialmente,

**De:** CONSORCIO ICEACSA - TPF <consorcio.iceacsatpf2022@gmail.com>**Enviado:** lunes, 15 de septiembre de 2025 8:14**Para:** Correspondencia ZIBU <correspondencia@zibu.com.co>**Asunto:** C971-4692-2025 Respuesta a comunicación D- 00005862 Respuesta a oficio C971-4279-2025 (R-000003367) con asunto: Respuesta a oficio D000005637 - Actualización diseño urbanismo sector Ave Colombiana según definiciones en campo.

[El texto citado está oculto]

R-000003669.pdf
328K

C971-4692-2025

Zipaquirá (Cundinamarca), 15 de septiembre de 2025

Señores

CONSORCIO VIAL MHC 063**Atn.: Ing. Pablo César Molina Salinas**

Director de obra

Ciudad

Ref.: Contrato 971 de 2021: Interventoría para las obras de mejoramiento mediante la construcción y mantenimiento, gestión predial, social y ambiental sostenible de la Ruta de Los Comuneros (Zipaquirá - Barbosa - Bucaramanga; Girón - Piedecuesta) en los Departamentos de Cundinamarca, Boyacá y Santander, en marco de la reactivación económica, mediante el programa de obra pública “Vías para la Legalidad y la Reactivación Visión 2030” Módulo 1.

Asunto: Respuesta a comunicación D- 00005862 Respuesta a oficio C971-4279-2025 (R-000003367) con asunto: Respuesta a oficio D000005637 - Actualización diseño urbanismo sector Ave Colombiana según definiciones en campo.

Respetado Ingeniero:

El Consorcio ICEACSA - TPF en cumplimiento de sus obligaciones contractuales enmarcadas en el contrato de la referencia, remite el concepto técnico elaborado por el Arq. Fernando Vargas, con el cual se concluye que el contratista respondió las observaciones de interventoría sobre el diseño urbanístico en Ave Colombiana, destacando: Sustitución de concreto estampado por zona verde y piedra bajo rampas peatonales para seguridad y limpieza. Inclusión de cotas de nivel y secciones transversales en planos para conexiones de altura

Cordialmente,


LUIS ANTONIO RUEDA RUEDA
Director de Interventoría

Elaboró: Martha Lucía Cortés Pulido

Aprobó: Luis Antonio Rueda Rueda

Copia: Ing. Gustavo Alfonso Cepeda Ocampo - Supervisor del Contrato de Interventoría
Archivo.

REVISIÓN DE PROYECTOS		
CONSORCIO ICEACSA - TPF		
	CONTRATO DE INTERVENTORÍA NÚMERO 971 DE 2021. INTERVENTORÍA PARA LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA RUTA DE LOS COMUNEROS (ZIQUAIRÁ -BARBOSA - BUCARAMANGA; GIRÓN - PIEDECUESTA) EN LOS DEPARTAMENTOS DE CUNDINAMARCA, BOYACÁ Y SANTANDER, EN MARCO DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA, MEDIANTE EL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "VÍAS PARA LA LEGALIDAD Y LA REACTIVACIÓN VISIÓN 2030". MÓDULO 1.	VERSIÓN
		01
		PAGINA
		1 de 4
		CÓDIGO
		000

CONCEPTO ESPECIALIDAD URBANISMO

CONSECUTIVO	18
ESPECIALIDAD	URBANISMO
PROYECTO	CONTRATO 971 - 2021
CONTRATISTA	CONSORCIO VIAL MHC 063
ASUNTO	Respuesta a comunicación D- 00005862 Respuesta a oficio C971-4279-2025 (R-000003367) con asunto: Respuesta a oficio D-000005637 - Actualización diseño urbanismo sector Ave Colombiana según definiciones en campo.
FECHA	Septiembre 12 de 2025

Con base a la comunicación remitida por el contratista, por medio de la cual dan respuesta a las observaciones realizadas en campo por parte de la interventoría, del diseño urbanístico y de espacio público del sector de Ave Colombiana.

El contratista en su comunicación manifiesta lo siguiente.

- Se especifica que bajo las rampas del puente peatonal se reemplaza el concreto estampado por zona verde y piedra pegada, cumpliendo lo acordado en campo.
- Para áreas de circulación de personas con movilidad reducida (PMR) se mantienen dos alternativas: losetas prefabricadas tipo guía y alerta, y concreto estampado con moldes específicos, según criterios definidos en una visita de campo realizada por la Interventoría.
- Se incorporan cotas de nivel en los planos, y se agregan secciones transversales para visualizar las conexiones de altura entre vía, andén, ciclorruta, canal Susagua y otras estructuras adyacentes, atendiendo la recomendación de la interventoría.
- Se actualiza el diseño del costado oriental ("Rampa 2") de la glorieta en planos de planta, incluyendo cotas de nivel precisas, según lo establecido entre contratista e interventoría.
- Se aclara que se mantienen ambas alternativas (loseta prefabricada y concreto estampado) para el sistema podotáctil (guía y alerta) en distintas zonas, conforme decisiones tomadas en visitas técnicas conjuntas.

Con base a las respuestas anteriores generamos los siguientes comentarios:

- Se confirma la actualización en la especificación de materiales para las zonas localizadas bajo las rampas del puente peatonal. En cumplimiento de lo definido durante la visita técnica, el concreto estampado será sustituido por áreas verdes y piedra pegada. Esta medida responde a criterios de seguridad y conservación, pues disminuye el riesgo de ocupación temporal por habitantes de calle, lo que podría acarrear problemas de inseguridad y afectaciones a las condiciones de aseo del entorno.

REVISIÓN DE PROYECTOS		
CONSORCIO ICEACSA - TPF		
	CONTRATO DE INTERVENTORÍA NÚMERO 971 DE 2021. INTERVENTORÍA PARA LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA RUTA DE LOS COMUNEROS (ZIPAQUIRÁ - BARBOSA - BUCARAMANGA; GIRÓN - PIEDECUESTA) EN LOS DEPARTAMENTOS DE CUNDINAMARCA, BOYACÁ Y SANTANDER, EN MARCO DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA, MEDIANTE EL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "VÍAS PARA LA LEGALIDAD Y LA REACTIVACIÓN VISIÓN 2030". MÓDULO 1.	VERSIÓN
		01
		PAGINA
		2 de 4
		CÓDIGO
		000

Se verifica la inclusión en los planos de la alternativa podo táctil tanto con loseta prefabricada (guía y alerta) como con concreto estampado mediante moldes ML-05 y ML-06, con aplicación diferenciada según lo acordado para los costados occidental y oriental, el contratista realizo modificaciones a los moldes de estampado para mejorar la terminación de toperoles y estrías de las losetas alerta y guía, mejorando la terminación de los acabados.

El contratista en su comunicación manifiesta lo siguiente:

“mantiene también la alternativa con loseta prefabricada tanto guía como alerta, ya que de acuerdo con la revisión realizada en campo junto al arquitecto Fernando Vargas el jueves 29 de mayo, se sugirió realizar la guía y alerta del espacio público restante (Costado oriental “Rampa 2”) en loseta prefabricada”

En verificación en campo, el contratista mantiene la construcción de losetas táctil guía y alerta fundidas in situ, por lo anterior el contratista debe garantizar la textura y nivelación para certificar su funcionalidad táctil y durabilidad.

Para los concretos estampados se solicita aplicar la especificación tipo IDU, instalación de concreto estampado para superficies de tránsito peatonal y vehicular.

https://www.idu.gov.co/Archivos_Portal/Transparencia/Informacion%20de%20interes/SIIPVIALES/Innovaci%C3%B3n/Portafolio/2020/ET-IC-01-Especificaciones-tecnicas-generales/801-18%20INSTALACI%C3%93N%20DE%20CONCRETO%20ESTAMPADO%20PARA%20SUPERFICIES%20DE%20TR%C3%81NSITO%20PEATONAL.pdf

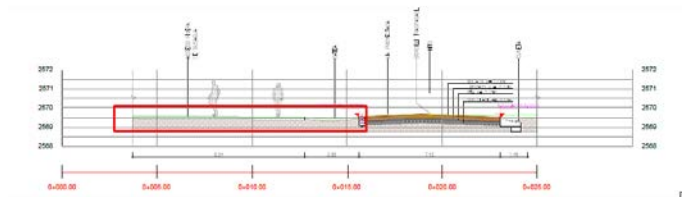
- Se verifica la incorporación de secciones transversales en distintos puntos del espacio público, facilitando la visualización de las conexiones de altura entre vía, andén, ciclorruta, canal Susagua y demás estructuras, como fue solicitado.

Sin embargo se deba ajustar o aclarar los siguientes planos de secciones.

Plano ZIBU-989-2021-URB-VZ-S2-S3-S4-EP ACTUALIZADO 27 JUNIO 2025-ZIBU-989-2021-URB-VZ-S3-EP-01-08-V4

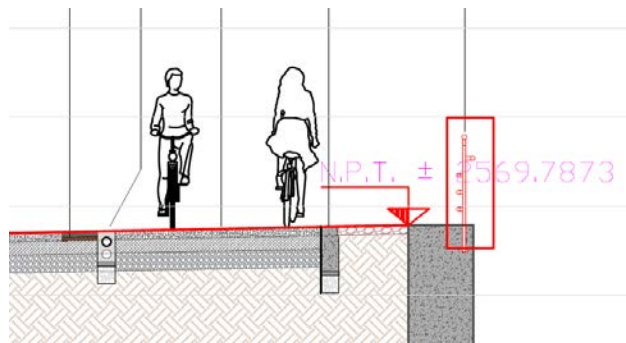
La sección y planta no coinciden, en la sección se relaciona materialidad del piso, pero en la planta no, ver siguiente imagen.

REVISIÓN DE PROYECTOS		
CONSORCIO ICEACSA - TPF		
	CONTRATO DE INTERVENTORÍA NÚMERO 971 DE 2021. INTERVENTORÍA PARA LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA RUTA DE LOS COMUNEROS (ZIQUAIRÁ -BARBOSA - BUCARAMANGA; GIRÓN - PIEDECUESTA) EN LOS DEPARTAMENTOS DE CUNDINAMARCA, BOYACÁ Y SANTANDER, EN MARCO DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA, MEDIANTE EL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "VÍAS PARA LA LEGALIDAD Y LA REACTIVACIÓN VISIÓN 2030". MÓDULO 1.	VERSIÓN
		01
		PAGINA
		3 de 4
		CÓDIGO
		000



Plano ZIBU-989-2021-URB-VZ-S2-S3-S4-EP ACTUALIZADO 27 JUNIO 2025-ZIBU-989-2021-URB-VZ-S3-EP-04-08-V4

La baranda implantada esta al revés.



Plano ZIBU-989-2021-URB-VZ-S2-S3-S4-EP ACTUALIZADO 27 JUNIO 2025-ZIBU-989-2021-URB-VZ-S3-EP-08-08-V4

Falta el bordillo o sardinel de confinamiento entre la calzada y la zona verde, ver siguiente imagen.



REVISIÓN DE PROYECTOS		
CONSORCIO ICEACSA - TPF		
	CONTRATO DE INTERVENTORÍA NÚMERO 971 DE 2021. INTERVENTORÍA PARA LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA RUTA DE LOS COMUNEROS (ZIPAQUIRÁ - BARBOSA - BUCARAMANGA; GIRÓN - PIEDECUESTA) EN LOS DEPARTAMENTOS DE CUNDINAMARCA, BOYACÁ Y SANTANDER, EN MARCO DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA, MEDIANTE EL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "VÍAS PARA LA LEGALIDAD Y LA REACTIVACIÓN VISIÓN 2030". MÓDULO 1.	VERSIÓN
		01
		PAGINA
		4 de 4
		CÓDIGO
		000

- Se confirma la actualización del diseño y cotas de nivel en el costado oriental ("Rampa 2"), evidenciando la atención a los ajustes definidos conjuntamente.

La interventoría reconoce la disposición del equipo contratista y su respuesta a las observaciones efectuadas. Los ajustes realizados permiten avanzar con los controles técnicos de ejecución en el sector Ave Colombiana.

Sin más observaciones, quedamos atentos a la remisión de la documentación definitiva y la coordinación para la siguiente fase de revisión técnica.

Conclusiones.

El contratista respondió a observaciones de interventoría sobre el diseño urbanístico en Ave Colombiana, destacando:

Sustitución de concreto estampado por zona verde y piedra bajo rampas peatonales para seguridad y limpieza.

Inclusión de cotas de nivel y secciones transversales en planos para conexiones de altura.



Firma ,
Arquitecto. Luis Fernando Vargas Rodríguez.
Nombre Profesional
T.P A25132001-79623182
Consortio ICEACSA - TPF

	Contrato de Interventoría No 971-2021 INTERVENTORÍA PARA LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA RUTA DE LOS COMUNEROS (ZIPAQUIRÁ -BARBOSA - BUCARAMANGA; GIRÓN - PIEDECUESTA) EN LOS DEPARTAMENTOS DE CUNDINAMARCA, BOYACÁ Y SANTANDER, EN MARCO DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA, MEDIANTE EL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "VÍAS PARA LA LEGALIDAD Y LA REACTIVACIÓN VISIÓN 2030". MÓDULO 1.	
CONSORCIO ICEACSA - TPF	INFORME Valuatorio No. 03 INVIAS – 0971 – IM – 2021 noviembre de 2024	Hoja 1 de

Bogotá D.C. 7 octubre de 2025

Señores
Consortio VIAL MHC 063
Ciudad D.C.

Ref.: Contrato 971 de 2021: Interventoría para las obras de mejoramiento mediante la construcción y mantenimiento, gestión predial, social y ambiental sostenible de la Ruta de Los Comuneros (Zipaquirá - Barbosa - Bucaramanga; Girón - Piedecuesta) en los Departamentos de Cundinamarca, Boyacá y Santander, en marco de la reactivación económica, mediante el programa de obra pública "Vías para la Legalidad y la Reactivación Visión 2030" Módulo 1. **Oficio 4726.**

ASUNTO: Estado de predios revisados a la fecha

Aprobación AVALÚO 020-D-T2-MCRC

Atentamente

Cordialmente,



OMAR SALCEDO U

Interventoría



INVIAS



Remite: CONSORCIO ICEACSA - TPF <consorcio.iceacsatpf2022@gmail.com>

Fecha: 2025-09-25 10:18:11

Para: atencionciudadano@invias.gov.co

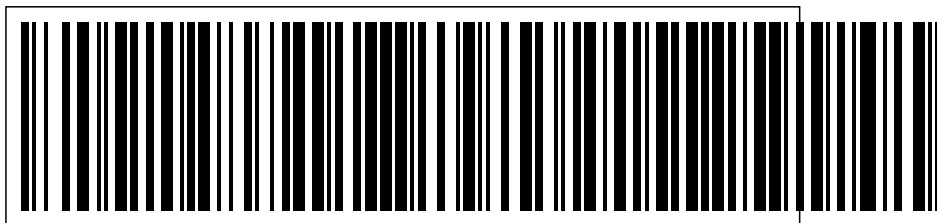
Asunto: C971 4727 2025 PREDIAL Remision del avaluo comercial 020 D
T2 MCRC del tramo 2 del peaje Casa Blan

Adjuntos: 01

Radicado: 2025E-VUVRAZ-107488

Fecha Radicación: 2025-09-25 10:23:57

Cc:



Zipaquirá (Cundinamarca), 25 de septiembre de 2025

Señores
INSTITUTO NACIONAL DE VIAS – INVIAS
Atn.: Arquitecta. Martha Helena Romero Moreno
Subdirectora de Sostenibilidad
Bogotá

Ref.: Contrato 971 de 2021: Interventoría para las obras de mejoramiento mediante la construcción y mantenimiento, gestión predial, social y ambiental sostenible de la Ruta de Los Comuneros (Zipaquirá - Barbosa - Bucaramanga; Girón - Piedecuesta) en los Departamentos de Cundinamarca, Boyacá y Santander, en marco de la reactivación económica, mediante el programa de obra pública “Vías para la Legalidad y la Reactivación Visión 2030” Módulo 1.

Asunto: PREDIAL, Remisión del avalúo comercial 020-D-T2-MCRC del tramo 2, del peaje Casa Blanca a Ubaté, para revisión y Visto de no Objeción.

Advertencia aumento intentos de phishing: Abstente de ingresar tus datos y contraseñas en correos de dudosa procedencia que informan sobre supuestas demandas en tu contra o bloqueo de acceso al correo o aplicativos.

Este correo electrónico fue revisado en busca de virus y contenido malicioso con la ayuda de Outlook Protección de Microsoft para el INVÍAS

C971-4727-2025

Zipaquirá (Cundinamarca), 25 de septiembre de 2025

Señores

INSTITUTO NACIONAL DE VIAS – INVIAS**Atn.: Arquitecta. Martha Helena Romero Moreno**

Subdirectora de Sostenibilidad

Bogotá

Ref.: Contrato 971 de 2021: Interventoría para las obras de mejoramiento mediante la construcción y mantenimiento, gestión predial, social y ambiental sostenible de la Ruta de Los Comuneros (Zipaquirá - Barbosa - Bucaramanga; Girón - Piedecuesta) en los Departamentos de Cundinamarca, Boyacá y Santander, en marco de la reactivación económica, mediante el programa de obra pública “Vías para la Legalidad y la Reactivación Visión 2030” Módulo 1.

Asunto: PREDIAL, Remisión del avalúo comercial 020-D-T2-MCRC del tramo 2, del peaje Casa Blanca a Ubaté, para revisión y Visto de no Objeción.

Respetados Señores:

El Consorcio ICEACSA - TPF en cumplimiento de sus obligaciones contractuales del contrato citado en la referencia, atendiendo los procedimientos estipulados en el Apéndice F – Gestión y Adquisición Predial, particularmente en atención a la comunicación D-000006048 del 3 de septiembre 2025, mediante la cual el Consorcio Vial MHC 063 radicó el documento del Avalúo comercial del predio 020-D-T2-MCRC; una vez recibida la documentación, se adelantó el proceso de revisión, verificación y validación técnica, confirmando su conformidad con los requerimientos normativos y contractuales, lo cual permitió su aprobación por parte de la interventoría.

Remitimos la información para el respectivo Visto de No Objeción.

La información puede ser consultada a través del siguiente enlace:

https://drive.google.com/drive/folders/1KzLVama8MBWcES6q7p2C2wG2S74ZwcyM?usp=drive_link

Cordialmente,


LUIS ANTONIO RUEDA RUEDA

Director de Interventoría

Elaboró: Omar Salcedo Uriza

Aprobó Luis Antonio Rueda Rueda

Copia: Archivo.Anexo: (1) Avaluo Comercial 020-D-T2-MCRC.



Avalúo Comercial
Corporativo Rural.
Lote
Ficha Predial 020-D-T2-MCRC.

Agosto de
2025

Consorcio Vial MHC 063
Lote El Cerezo
Patio Bonito
Nemocón
Cundinamarca

OMAR SALCEDO U
VoBo Admon Interventoría
Aprobado 23-09-2025



CAPÍTULOS

1. Información General
2. Documentos
3. Información Jurídica
4. Descripción Del Sector
5. Reglamentación Urbanística
6. Descripción Del Inmueble O Predio
7. Métodos Valuatorios
8. Investigación Económica Indirecta (Ofertas)
9. Investigación Directa (Encuestas)
10. Cálculos Valor Terreno
11. Cálculos Valor Construcción y Anexos
12. Cálculos Valor Especies y Cultivos
13. Consideraciones
14. Resultado De Avalúo
15. Fotografías.
16. Documentos o información anexa.



CONTENIDO POR CAPÍTULOS**1. INFORMACIÓN GENERAL**

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

2. DOCUMENTOS**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

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

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de Acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades Fisiográficas.
- 6.7. Áreas Construidas.
- 6.8. Características Constructivas.
- 6.9. Construcciones Anexas
- 6.10. Cultivos y Especies
- 7. MÉTODOS VALUATORIOS
- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2 Depuración del mercado
- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)
 - 9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)
- 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.3. Ejercicios residuales.
- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS
 - 11.1. Costos de reposición.
 - 11.2. Depreciación (fitto y corvini)
- 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies
 - 12.2 Valores de cultivos y/o especies
- 13. CONSIDERACIONES GENERALES
- 14. RESULTADO DE AVALÚO
- 15. FOTOGRAFÍAS.
- 16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.



1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Solicitud: El presente informe de avalúo, se realiza atendiendo el objeto del contrato, suscrito entre MHC Ingeniería y construcción de obras civiles y la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz para la elaboración de avalúos comerciales corporativos y Estudio General Del Sector del proyecto Mejoramiento mediante la construcción y mantenimiento, gestión predial, social y ambiental sostenible de la ruta de los comuneros (Zipaquirá – Barbosa-Bucaramanga) en los departamentos de Cundinamarca, Boyacá y Santander, en marco de la reactivación económica, mediante el programa de obras públicas “Vías para la legalidad y la reactivación visión 2030”

1.2. Tipo de inmueble: Rural.

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo Rural

1.4. Marco Jurídico: El avalúo comercial se realiza en el marco de la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Resolución 898 de 2014 del IGAC, Resolución 1044 de 2014 del IGAC.

1.5. Departamento: Cundinamarca.

1.6. Municipio: Nemocón.

1.7. Vereda o Corregimiento: Patio Bonito

1.8. Dirección del predio: Lote El Cerezo

1.9. Abscisado de área requerida:

Abscisa Inicial: K 43+612,38 D
Abscisa Final: K 43+666,63x D

1.10. Uso actual del inmueble: Lote

1.11. Uso por norma: Zona Minero Industrial 100%



1.12. Información Catastral:

Departamento:	25 – CUNDINAMARCA
Municipio:	486 – NEMOCON
Sector:	00
Manzana/ Vereda:	0006
Dirección Principal:	EL CERESO
Cedula Catastral Nueva:	254860000000000050354000000000
Cédula Catastral Antigua:	254860000000050354000
Matrícula Inmobiliaria:	176-56611
Clasificación del Suelo:	Rural
Área de terreno:	304 m ²
Área construida:	103.0 m ²
Avalúo Catastral:	\$13.381.000,00

Fuente: Certificado Catastral Especial Emitido por la Agencia Catastral de Cundinamarca con fecha 03 de octubre de 2022 y firmado por el Gerente General Efraín Eduardo Contreras Ramírez

1.13. Fecha de la visita al predio: 08 de agosto de 2025.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 14 de agosto de 2025.



2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

- Certificado Catastral Especial Emitido por la Agencia Catastral de Cundinamarca con fecha 03 de octubre de 2022 y firmado por Efraín Eduardo Contreras Ramírez.

B. Norma de usos del suelo:

- Certificado de Uso de Suelo No. 285 con fecha del 1 de diciembre de 2022, expedido por la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Municipal de Nemocón y firmado por la Ing. Jeimmy Katherine Gómez Jaimes se tiene que el suelo en el que está ubicado el predio es Zona Minero Industrial 100%

C. Ficha Predial:

- 020-D-T2-MCRC.

D. Planos topográficos:

- Plano Predial 020-D-T2-MCRC.

E. Estudio de Títulos:

- 020-D-T2-MCRC con fecha 17 de enero de 2024 realizado por la profesional Ana Catalina Ramírez Lopera, con Tarjeta Profesional No. 203.078 del Consejo Superior de la Judicatura.

F. Escritura Pública:

- Escritura Pública No. 861 del 16 de mayo de 2024 otorgado por la Notaría 81 de Bogotá

G. Certificado de Tradición y Libertad:

- Certificado de Tradición y Libertad No. 176-56611 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá Impreso el 10 de enero de 2024.



H. Inventario de Construcciones y Construcciones Anexas:

- 020-D-T2-MCRC.

I. Otros:

- Fotografías 020-D-T2-MCRC.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario(s):

- JOHN RODRIGO DIAZ VACA Y OTROS

3.2. Título de adquisición:

- COMPRAVENTA DERECHO DE CUOTA Según EP 861 de Fecha 16/05/2024 de la Notaría 81 de la ciudad de Bogotá D.C.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- 176-56611 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá

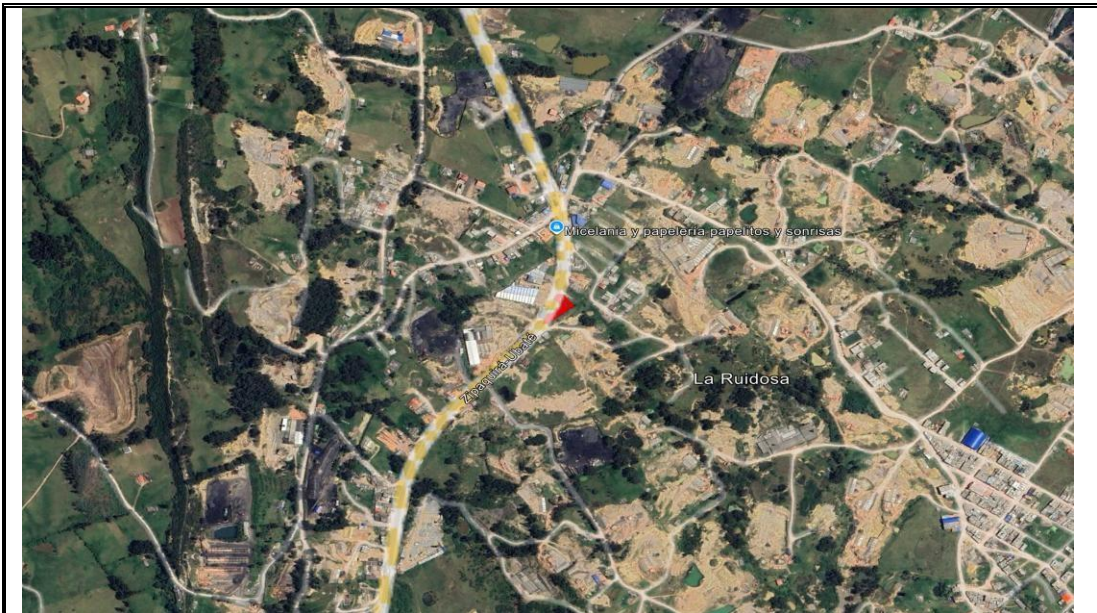
3.4. Observaciones jurídicas:

- De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 176-56611, de fecha 10 de enero de 2024 y el estudio de títulos; en el predio NO se presentan gravámenes o limitaciones al dominio:

(Fuente: Estudio de títulos 020-D-T2-MCRC con fecha 17 de enero de 2024 firmado por la profesional Ana Catalina Ramírez Lopera, con Tarjeta Profesional No. 203.078 del Consejo Superior de la Judicatura).



4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio	Lote El Cerezo	Nombre De Vereda	Patio Bonito
Municipio	Nemocón	Departamento	Cundinamarca

El sector se encuentra localizado en el departamento de Cundinamarca, en el municipio de Nemocón, cuya extensión es de 99,00 km² aproximadamente, en una altitud de 2.585 m.s.m., limita con los municipios de Suesca al Norte; Gachancipá al Oriente y al Sur; Cogua al Occidente.

Fuente¹: <https://www.municipio.com.co/municipio-nemocon.html>

4.1. Delimitación del sector:

La Vereda Patio Bonito hace parte de la zona rural del municipio de Nemocón, esta limita con las veredas Pajarito al Norte, Cerro Verde al Oriente, Casablanca al Occidente y al Sur.

Fuente: Shape Veredas (IGAC).



4.2. Actividad predominante:

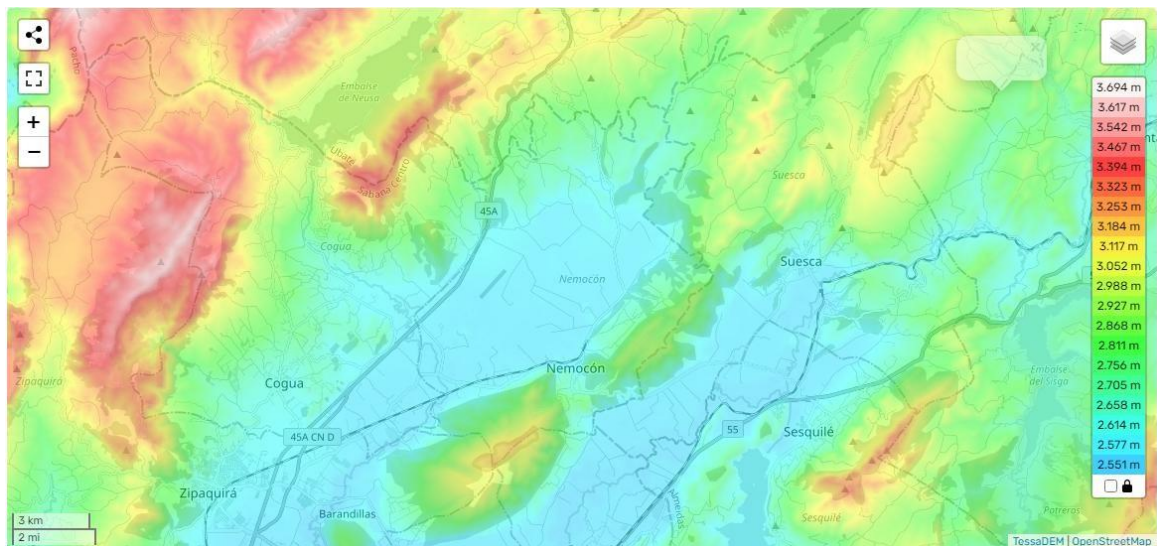
En Nemocón se presentan la explotación de 1 mina de sal, 2 explotaciones de materia prima de caolín ubicadas en las veredas de Checua y Astorga, la de explotación de arena (material de cantera) en la vereda la Puerta y más de 400 punto de explotación de arcilla ubicadas en las veredas de Checua, Casa blanca, Cerro verde y patio Bonito.

La mina de sal de Nemocón ocupa uno de los principales renglones de la economía municipal siendo la principal vitrina turística del municipio reconocida a nivel, regional, nacional e internacional.

Fuente: <https://www.anm.gov.co/?q=anm-activa-la-region-en-el-municipio-de-nemocon-cundinamarca>

4.3. Topografía:

El municipio de Nemocón se encuentra localizado en la Provincia de Sabana Centro, en la cuenca alta del río Bogotá, con una Altitud media: 2.708 m, Altitud mínima: 2.553 m y Altitud máxima: 3.444 m.



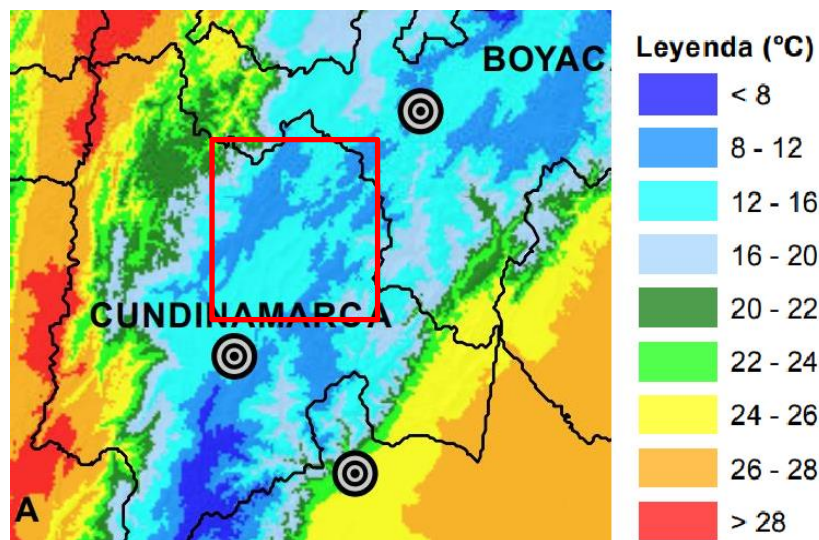
Fuente: <https://es-co.topographic-map.com/map-s4lnb3/Nemoc%C3%B3n/?popup=5.16104%2C-73.72976>

4.4. Características Climáticas:

El clima es cálido y templado en Nemocón. Hay precipitaciones durante todo el año, hasta el mes más seco aún tiene mucha lluvia. Este clima es considerado Cfb (clima templado de veranos frescos, con precipitaciones abundantes y bien repartidas durante todo el año), según la clasificación climática de Köppen-Geiger. En Nemocón, la temperatura media anual es de 13.0 °C. Hay alrededor de precipitaciones de 1493 mm. El mes más seco es agosto, con 67 mm., mientras abril es el mes en el que tiene las mayores precipitaciones del año.

Fuente: <https://es.climate-data.org/americas-del-sur/colombia/cundinamarca/nemocon-49900/>

Ítem	Descripción
Temperatura:	13 °C (Promedio)
Altura sobre el nivel del mar:	2708 msnm (Promedio)



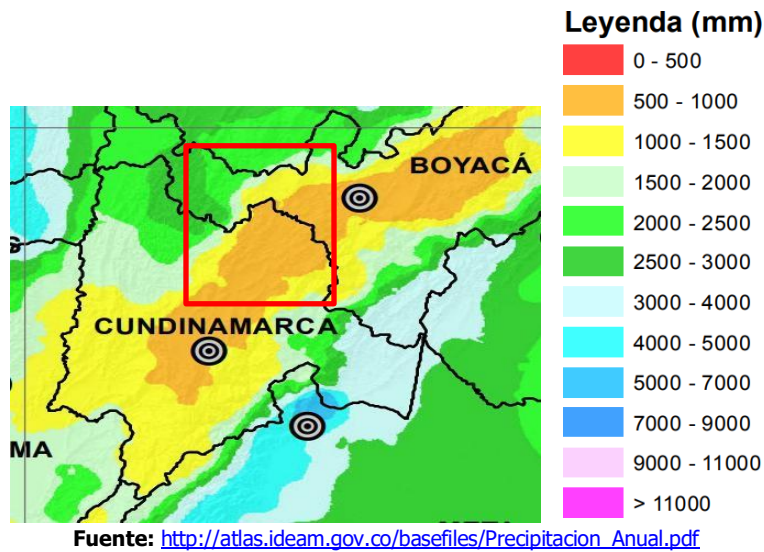
Fuente: http://atlas.ideam.gov.co/basefiles/Temp_Med_Anual.pdf

La diferencia en la precipitación entre el mes más seco y el mes más lluvioso es de 158 mm. Las temperaturas medias varían durante el año en un 0.8 °C.

El mes con mayor humedad relativa es abril (82.46 %). El mes con menor humedad relativa es septiembre (72.15 %). El mes con el mayor número de días lluviosos es mayo (26.40 días). El mes con el menor número de días lluviosos es enero (15.77 días).

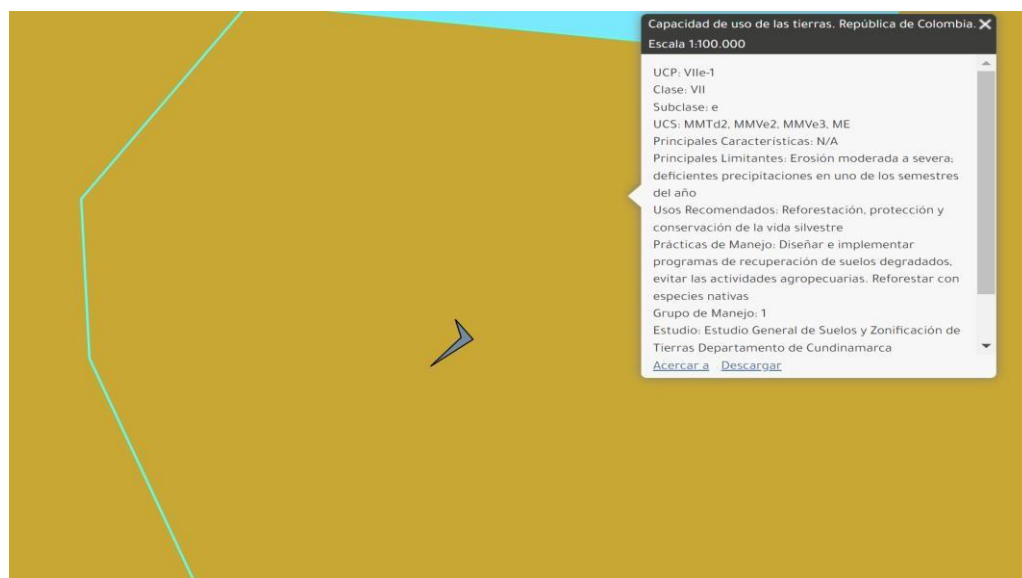
Fuente: <https://es.climate-data.org/americas-del-sur/colombia/cundinamarca/nemocon-49900/>





4.5. Condiciones Agrológicas:

- Capacidad de Uso.



Fuente: Capacidad Uso de Suelos Territorios Colombianos; <https://www.colombiaenmapas.gov.co/#>.



Clase VII

Las tierras de clase 7 presentan limitaciones fuertemente severas, que las hacen inadecuadas para cultivos; tienen aptitud forestal; el bosque tiene carácter protector, pero cuando las condiciones del relieve o la topografía y los suelos ofrecen suficiente profundidad efectiva para el anclaje y el desarrollo normal de las raíces de las especies arbóreas se puede hacer un uso sostenible del recurso forestal de tipo productor, excepcionalmente se pueden establecer sistemas agroforestales como el café con sombrío con prácticas de conservación de suelos y manejo de aguas tendientes a prevenir y controlar los procesos de erosión. La cobertura vegetal permanente de múltiples estratos es absolutamente necesaria dada la muy alta susceptibilidad de los suelos al deterioro. La ganadería debe ser excluida totalmente del área ocupada por las tierras de esta unidad de capacidad.

Subclase e

Subclase por limitación de erosión (e) : La subclase por erosión (e) la conforman los suelos que se encuentran afectados, bien sea, por pérdida acelerada de suelo, causada por la mala utilización de los terrenos y las prácticas de manejo inadecuadas o por fenómenos de remoción o movimientos en masa.

En la subclase únicamente se tienen en cuenta los procesos erosivos actuales y los movimientos en masa; unos u otros limitan la capacidad de uso de los suelos y exigen prácticas de manejo especiales. Se califica el grado de erosión y la frecuencia de los eventos por unidad de área. No se tiene en cuenta la susceptibilidad a la erosión.

La degradación de las tierras por erosión conlleva una disminución significativa de su capacidad productiva y de los rendimientos potenciales. La degradación puede obligar a emplear las tierras en actividades de menor productividad; también puede tener efectos negativos o desfavorables fuera de la unidad estudiada, como la formación de depósitos de suelo erosionado, el vertimiento del material en las corrientes de agua o la acumulación detrás de las represas, entre otros.

Fuente: Metodología para la clasificación de las tierras por su capacidad de uso – IGAC

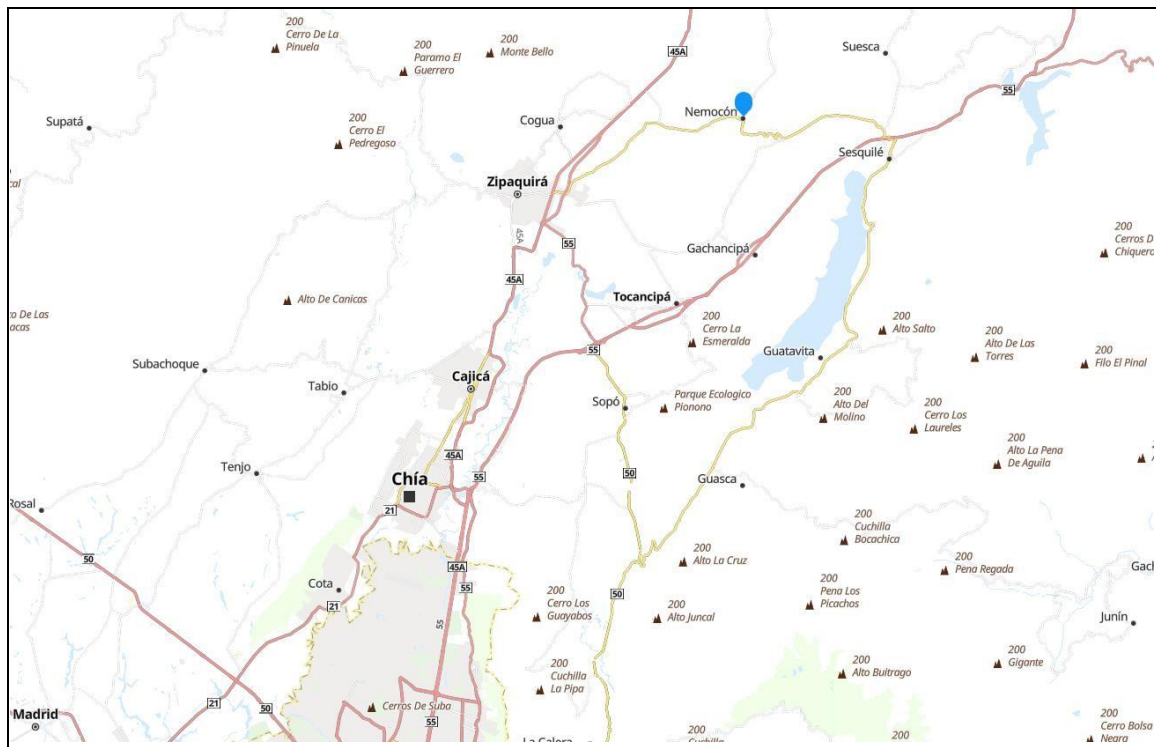
4.6. Servicios públicos: El sector cuenta con servicio de acueducto y energía eléctrica.

4.7. Servicios comunales: El sector se abastece del municipio de Nemocón.

4.8. Vías de acceso y transporte:

Nemocón se comunica por carretera con Bogotá, Chía, Cajicá, Pacho, Tabio, Tenjo, Gachancipá, Tocancipá, Sopó, Cogua, Tausa y Subachoque. Las Veredas poseen carreteras pavimentadas en su gran mayoría y vías destapadas.





Fuente: https://www.viamichelin.es/web/Trafico/Info_Trafico-Nemocon-_Cundinamarca-Colombia



5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Por medio del Certificado de Uso de Suelo 285 con fecha del 01 de diciembre de 2022 expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura de la Alcaldía Municipal de Nemocón y firmado por la Ing. Jeimmy Katherine Gómez Jaimes, se tiene que el suelo en el que está ubicado el predio es Rural, en Zona Minero Industrial 100%





Alcaldía Municipal de Nemocón

NCSA No. 2/7
189.796.285.02

Las actividades propias de este tipo de usos se podrán realizar en las zonas definidas en los artículos 34 y 35 de la ley 685 de 2001, bajo las condiciones establecidas por el Ministerio de Medio Ambiente en su Resolución No. 1197 de 2004, en sus artículos no declarados nulos por el Consejo de Estado.

Son características propias del desarrollo de usos mineros, las siguientes:

- El establecimiento de áreas de aislamiento ambiental de: por lo menos, 100 ML sobre las vías existentes y sobre el lindero de los predios vecinos y las fuentes de agua, en caso de existir.
- Contar con licencia ambiental otorgada por autoridad competente.
- Presentar ante la autoridad competente el plan de restauración geomorfológica y restauración de la cobertura vegetal, secuencialmente con la explotación.

Según el Artículo 141. USOS INDUSTRIALES, ÍTEM 3, del Acuerdo No. 004 de 2015 "POR EL CUAL SE REALIZA LA REVISIÓN GENERAL AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE NEMOCÓN, CUNDINAMARCA"

Industria Grupo III. Corresponde a la Industria mediana a pesada, de alto impacto ambiental y se desarrolla en fábricas o industrias por lo general de tamaño medio, grande y muy grande que generan alto impacto ambiental y urbanístico, por lo cual presentan restricciones especiales de localización. Sus principales características son las siguientes:

- Localización en edificaciones especializadas y funcionamiento con sistemas, maquinaria y laboratorios igualmente especializados.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos pesados que requieren estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- Generación de empleo masivo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.
- Necesidad de sistemas y equipos para el control de la contaminación hídrica, atmosférica, sonora u otra, según los procesos utilizados, así como de aislamientos y franjas de control ambiental adecuados.

La actividad minero industrial solo podrá desarrollar actividades industriales de alto impacto – industriales tipo III- relacionadas con la transformación de materiales de construcción y/o arcillas, siempre y cuando no pertenezcan a las clases agroclógicas I, II, III ni aquellos suelos correspondientes a otras clases agroclógicas que sean necesarios para la conservación del recurso agua, control de procesos erosivos zonas de protección forestal.

Según el Artículo 148. ASIGNACIÓN DE USOS RURALES Y SUBURBANOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD, PARÁGRAFO 4, del Acuerdo No. 004 de 2015 "POR EL CUAL SE REALIZA LA REVISIÓN GENERAL AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE NEMOCÓN, CUNDINAMARCA"

Para los suelos de vivienda campestre, suburbanos industriales, minero-industriales, residenciales, corredores viales, centros poblados, en los desarrollos por parcelación y construcción, se deben incorporar sistemas de captación y almacenamiento de aguas lluvias para uso dentro del mismo predio o proyecto. De igual modo incorporar sistemas de ahorro y uso eficiente del agua.

Según el Artículo 164. NORMA URBANÍSTICA GENERAL, del Acuerdo No. 004 de 2015 "POR EL CUAL SE REALIZA LA REVISIÓN GENERAL AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE NEMOCÓN, CUNDINAMARCA"

Las zonas con condición de riesgo o condición de amenaza señaladas a continuación estarán sujetas a la realización de estudios detallados, sin los cuales no podrán desarrollarse actuaciones urbanísticas en ellos:

Zonas con condición de riesgo por Remoción en masa: Plano D21




 Alcaldía Municipal de Nemocon

NSA No. 37
 UM No. 289.22

Zona de Centro Poblado de Patio Bonto
 Zona Minero Industrial Santo Domingo
 Zona Minero Industrial la Ruidosa
 Zonas con condición de amenaza por Remoción en Masa: Plano D22A
 Zona Minero Industrial
 Zona Corredor Vial de Primer Orden
 Zona de Vivienda Campestre Mogua
 Zona de Vivienda Campestre Agua Clara

Según el Artículo 164. NORMA URBANÍSTICA GENERAL, ÍTEM 2, del Acuerdo No. 004 de 2015 "POR EL CUAL SE REALIZA LA REVISIÓN GENERAL AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE NEMOCON, CUNDINAMARCA"

SUELO RURAL SUBURBANO - AREA DE ACTIVIDAD MINERO-INDUSTRIAL		
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Industria	Industria
Tipo de edificación	Individual	Parque Industrial
Área mínima de lote	20.000 M ²	60.000 M ²
Frente mínimo de lote	100 ML	100 ML
Índice de Ocupación	30%	30%
Índice de Construcción	50%	50%
Retiros	15 ML	15 ML
Aislamiento lateral	10 ML	10 ML
Aislamiento Posterior	15 ML	15 ML
Aislamiento contra vías	S/ Plan Vial	S/ Plan Vial
Número de Pisos	3	3
Reforestación	70%	50%
Zonas De Descarga	Según diseño, al interior del predio	
Cerramientos	Antepecho de 0.6 ML y máximo 1.50 ML de malla o reja, o cerca viva. Por todos los linderos.	
CONSERVACIONISMO DE USOS		
Los usos industriales deberán ser concebidos e implantados como industria tipo jardín, es decir, con áreas verdes al frente y cerramiento frontal transparente.		
Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.		
Minimización y rediseño del recurso hídrico.		
Áreas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.		
Los usos que impliquen utilización de recursos naturales, están sujetos al cumplimiento de los requisitos específicos fijados por la autoridad ambiental.		
Áreas de maniobra de vehículos de carga y cuotas destinadas al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de carga y descarga, deberán realizarse al interior de los predios. En las edificaciones industriales la altura máxima será de quince (15 MTs); estas podrán diseñarse hasta en tres (3) pisos, sin que en ningún caso se modifique o altere los índices establecidos.		

De La Mano Por Almazón 2020-2023

Calle 3 N° 7-11 Palacio Municipal Nemocon, Cundinamarca @www.nemocon-cundinamarca.gov.co
 @alcaldia.nemocon-cundinamarca.gov.co @NEMOCON-4042 @alcaldianemocon @COD POSTAL 22020


 Alcaldía Municipal de Nemocón

FOLIO No. 47
 LMO. No. 005/23

numerales 1 y 2 del artículo 2° de la Ley 1238 de 2008, y una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de diez (10) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento. En el caso de industrias que requieran instalación de equipos especiales para los procesos productivos, la altura podrá ser superior a 15 metros, pero exclusivamente para la parte de montaje de estos equipos.

En los predios colindantes con vallados, el cerramiento se levantará a 2.5 Ml a cada lado del cauce, y se deberá dejar un aislamiento, libre de construcciones, en los 2.5 Ml siguientes al cerramiento.

Se debe delimitar una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el presente esquema de ordenamiento o en la unidad de planificación rural y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empedrada. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setos con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras, en los términos de que trata el artículo 5° de la Ley 1238 de 2008.

Las industrias de transformación de materiales de construcción y minería para la construcción, existentes antes de la adopción del presente acuerdo, ubicados en la zona minero industrial podrán legalizarse sin configurarse como parque industrial, o sin cumplir las áreas mínimas exigidas, para lo cual tendrán un año a partir de la adopción del presente acuerdo. El reconocimiento de tales construcciones debe observar los resultados de los estudios detallados de riesgo.

NOTA 1: Para desarrollar usos mineros que son aquellos relativos a la explotación y transformación de materiales debe tener en cuenta que el predio debe tener como mínimo 20.000 m2, se recomienda si se quieren realizar dichas actividades englobar con otro predio colindante para estas actividades. En caso de tener resolución previa de licenciamiento de construcción (se deberá adjuntar resolución), la actividad podrá ser favorable por trazabilidad de derecho adquiridos (se recuerda para construcciones o demoliciones así mismo como renovaciones, deberá solicitar la respectiva licencia o permiso respectivo ya que los mismos solo presentan vigencia de dos (2) años). Sin embargo, las actividades de carga, descarga, distribución y acopio de materiales para la construcción o similares son favorables, podrán ser desarrolladas siempre y cuando soliciten los respectivos permisos que requieran (licencias de construcción, otras actuaciones (movimiento de tierras), muros de contención, etc...) en cumplimiento al decreto 1077 de 2015, actuación mínima del uso (esta anotación puede variar frente a modificaciones a futuro del Decreto 1077 de 2015).

ZONAS CONDICIONANTES O SOBREPUESTAS
ÁREAS DE RONDA HÍDRICA – DRENAJE INTERMITENTE 43.70 %
 Según el Artículo 15. ÁREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE AGUA, EMBALSES, HUMEDALES Y VALLADOS, ZONAS DE RONDA HÍDRICA Y RESERVAS DE FLORA Y FAUNA, del Acuerdo No. 004 de 2015 "POR EL CUAL SE REALIZA LA REVISIÓN GENERAL AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE NEMOCÓN, CUNDINAMARCA"

Estas franjas de suelo en el municipio de Nemocón cuentan con las siguientes dimensiones:

De La Mano Por Nemocón 2020-2023

@ Calle 2ª No. 3-40, Barrio Municipal Nemocón, Cundinamarca @ www.nemocon-cundinamarca.gov.co
 @ alcaldiamunicipal-nemocon @ alcaldiamunicipal-nemocon @ alcaldiamunicipal-nemocon @ alcaldiamunicipal-nemocon @ alcaldiamunicipal-nemocon


 Alcaldía Municipal de Nemocón

PEAS No. 1/7
 Snc No. 2021/22

Elemento del Sistema Hídrico	Radio de Ronda
Nacimientos, Humedales	100 ML a la redonda de los nacimientos existentes
Rio Chocua y Rio Neusa	30 ML al lado y lado del cauce permanente o natural
Quebradas (permanentes y no permanentes)	30 ML a lado y lado del cauce permanente o natural
Red de vallados	2.50 ML a lado y lado

IMAGEN DE ÁREAS DE USO



Convención de color Ronda Hídrica

Sistema de aislamiento vial nacional 87.0 %

A partir del 2008; en la ley 1228, el gobierno nacional, por medio del congreso, determino las franjas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para la carretera del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de información de carreteras y se dictan otras disposiciones, las cuales la vía que comunican Zipaquirá con Ubaté, se encuentra catalogada carreteras de primer orden, por ende, los predios rurales paralelos a la vía deben seguirse al Artículo 2°. Zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional. Establézcase las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:

1. Carretera de primer orden sesenta (60) metros
2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros
3. Carretera de tercer orden treinta (30) metros

Parágrafo: El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía.



Convención de color Via PRIMER ORDEN

De La Mano Por Nemocón 2020-2023

@Cali 3147-31 Alcaldía Municipal de Nemocón, Cundinamarca | www.nemocon-cundinamarca.gov.co
 @alcaldiamemocon-cundinamarca.gov.co | 3147 31473147 | 3147 31473147 | 3147 31473147 | 3147 31473147


Alcaldía Municipal de Nemón

POM No. 017
UAE No. 283.22

Convención de color Via Camino -

NOTA 1: Se aclara que la cartografía presentada está relacionada con las bases de datos catastrales enviadas al municipio, en caso de existir incongruencia a necesidad de aclarar, remitirse al gestor catastral pertinente, los drenajes y quebradas para su punto exacto deberá ser revisado en campo.

Resolución 957 de 2019 "POR LA CUAL SE APRUEBA EL AJUSTE Y ACTUALIZACIÓN DEL POMCA RÍO BOGOTÁ"

Zonificación Ambiental POMCA Río Bogotá - Año 2019

#	Categoría	Zona	Subzona	Nomenclatura	Descripción
1	Uso Múltiple	Áreas de Restauración	Áreas de recuperación para el uso múltiple	ARUM	Áreas de recuperación para el uso múltiple (ARUM)
2	Uso Múltiple	Áreas para la producción agrícola, ganadera y de uso sostenible de Recursos Naturales	Áreas Agro Silvopastoriles	ASP	Sistemas Agro Silvo Pastoriles (ASP)

Zonas Compatibles con Minería Res MADS 1499 de 2018

#	Polígono
1	Polígono 13

IMAGEN DE ÁREAS DE USO



NOTA 1: Se aclara que, para cualquier enajenación, subdivisión o cualquier actuación urbanística, se requiere autorización de la Secretaría de Planeación e Infraestructura del municipio y deberá contar con la disponibilidad o disposición de los respectivos servicios públicos.

NOTA 2: Se aclara que, este documento solo es un instrumento informativo de la normatividad de uso que reposa e interfiere en el predio, para cada actuación se debe informar el procedimiento y requisitos a seguir.

De La Mano Fir Alameda 2020-2023

@Cafar 147-41 Palacio Municipal Nemón, Cundinamarca | www.nemon-cundinamarca.gov.co
 @alcaldeanemón @nemon.gov.co | 01 011 89990088-1 | 01 011 708 6000 | @alcaldeanemón | 01000 05076, 88000


Alcaldía Municipal de Nemocón

HORA No 177
Uno No. 2392.22

NOTA 3: Se aclara que la cartografía presentada está relacionada con las bases de datos catastrales enviadas al municipio, en caso de existir incongruencia a necesidad de aclarase, remitirse al gestor catastral pertinente, la secretaría no certifica los linderos, áreas o vías mostrados en este certificado.

Se expide la presente en la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal, a los un (01) días del mes de diciembre del año Dos Mil Veintidos (2022), para trámite de quien solicite. Este uso pertenece al predio denominado "EL CEREZO" ubicado en la vereda Patio Bonito, zona Rural del Municipio de Nemocón, identificado con Cédula Catastral No. **25486-00-00-00-0005-0354-000-000-000**, Matricula inmobiliaria 176-56611, de propiedad de **VICTOR HUGO CARVAJAL ESTUPIÑAN Y OTROS**, solicitado por el Consorcio Vial MHC 063. (recibo 2022001362).

NEMOCÓN, 15 de Diciembre de 2022
ING. JIMMY KATHERINE GÓMEZ JAIMES
Secretaría de Planeación e Infraestructura

Proyecto – Recibo: Ing. Maider Lehi Guevara Zúñiga – Secretaria de Planeación e Infraestructura
Aprobó: Ing. Jimmy Katherine Gómez Jaimes – Secretaria de Planeación e Infraestructura



6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio	Lote El Cerezo	Nombre De Vereda	Patio Bonito
Municipio	Nemocón	Departamento	Cundinamarca

El predio se encuentra ubicado en la vereda Patio Bonito, cercana a la vía Zipaquirá – Ubaté.

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno:	302,00 m ²
Área para compra:	302,00 m ²
Área requerida por diseño geométrico:	186,43 m ²
Área Remanente no desarrollable:	115,57 m ²
Área Construida:	219,57 m ²
Área en zona de carretera:	191,919 m ²
Área Ronda de Río:	250,00 m ²
Área restante del predio:	0,00 m ²

Fuente: Ficha Predial 020-D T2-MCRC.



6.3. Linderos:**Linderos Área Requerida 1:**

Nor-orient	28,63m	Edme Carvajal y Otros identificado con cedula catastral 254860000000000050126000000000 del punto (1-3) en una longitud de 28,63 m
Sur-orient:	25,95 m	Marco Aurelio Pinzón Castillo identificado con cedula catastral 254860000000000005014000000000 del punto (3-4) en una longitud de 25,95 m
Occidente:	46,72 m	John Rodrigo Díaz Vaca identificado con cedula catastral 25486000000000000504010000000000 del punto (4-5) en longitud de 7,00 m - John Rodrigo Díaz Vaca identificado con cedula catastral 25486000000000000504010000000000 del punto (5-7) en longitud de 8,74 m - Edelmira Carvajal Estupiñán identificado con cedula catastral 25486000000000000503550000000000 del punto (7-8) en longitud de 5,00 m - Edelmira Carvajal Estupiñán identificado con cedula catastral 25486000000000000503550000000000 del punto (8-10) en longitud de 25,00 m - RN 45A-04 Vía Zipaquirá - Ubaté del punto (10-1) en una longitud de 0,98 m.

Linderos Área Requerida 2:

Nor-orient	15,00m	Con María Aura Carvajal Estupiñán identificado con cedula catastral 254860000000000005038300000000 del punto (11-12) en una longitud de 15,00m)
Sur-orient:	25,33 m	Con Marco Aurelio Pinzón Castillo identificado con cedula catastral 254860000000000005014000000000 del punto (12-13) en una longitud de 25,33 m
Occidente:	24,38 m	Con RN 45A-04 Vía Zipaquirá - Ubaté del punto (13-11) en una longitud de 24,38m

Fuente: Ficha Predial 020-DT2-MCRC.

6.4. Vías de acceso al predio:

Vía Zipaquirá – Ubaté. Vía que conecta los municipios de Zipaquirá y Ubaté principalmente, es una vía doble calzada y pavimentada.

El servicio de transporte es regular, prestado por rutas y vehículos particulares que conectan el sector con las zonas urbanas de los municipios de Nemocón y Zipaquirá, además con los corregimientos aledaños.

6.5 Servicios Públicos

El área requerida no cuenta con servicios públicos.

6.6 Unidades Fisiográficas:

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA	ÁREA
1	0% - 3%	Rural	Zona Minero Industrial	52.00
2	0% - 3%	Rural	Ronda de Rio	250.00
ÁREA TOTAL				302.00

Fuente: Ficha Predial 020-D-T2-MCRC.

6.7. Áreas construidas:

- C1 CONSTRUCCION DE UN NIVEL 84,05 M2
- C2 CONSTRUCCION DE UN NIVEL 59,76 M2
- C3 CONSTRUCCION DE UN NIVEL 51,40 M2
- C4 CONSTRUCCION DE UN NIVEL 24,36 M2 MEJORATARIO VICTOR HUGO CARVAJAL ESTUPIÑAN
- Ca1 ZONA DURA EN ADOQUIN 17,01 M2
- Ca2 BASE EN LADRILLO 1,00 M2
- Ca3 CAJA DE PSIOS EN LADRILLO 0,33 M2
- Ca4 POSTES EN CEMENTO 5 Und



6.8. Características constructivas:

Ítem	Descripción	Cantidad	Und
C1	Construcción de un nivel con estructura en mampostería convencional, columnas de 0,52 x 0,52 mt, una columna de 0,22 x 0,22 mt, paredes revocadas y pintadas, pisos en cerámica; cubierta en teja de asbesto soportada en estructura mixta con listones en madera y perfilería metálica. Contiene: Cocina con mesón de 1.67 x 0.60mt y H: 0.85mt enchapado en cerámica con lavaplatos en aluminio y salpicadero en cerámica de H: 0.90mt L: 3.00mt, fogón de leña en ladrillo macizo de 0.90 x 1.30 mt H: 0.85mt en ladrillo macizo con chimenea de 3.0 mt de altura, 6 hornillas en acero y 3 puertas en acero de 0.23 x 0.20mt; tres ventanas de 0.90 x 0.90 mt con estructura y ornamentación metálica con vidrio. Una puerta de 1.98 x 1.09 mt con estructura y ornamentación metálica con vidrio. Salón comedor con puerta metálica a dos naves de 1.77 x 1.90 mt con estructura y ornamentación metálica con vidrio. Cocina con mesón de 2.30 x 0.90 mt enchapado en cerámica con lavaplatos en aluminio y salpicadero en cerámica de H: 0.24 mt, ventana de 0.98 x 0.62 mt en estructura metálica y vidrio, puerta con estructura y ornamentación metálica con vidrio de 0.74 x 1.90 mt, rampa en concreto rustico de 0.90 x 0.73 mt y H: 0.20 mt con barra de seguridad para discapacitados de H: 0.80 x 0.60 mt con diagonal de L: 0.45 mt en el mismo material. Tres habitaciones, la primera en paredes en mdf con ventana en perfilería metálica y vidrio de 0.85 x 2.00 mt sin cielo raso, las otras dos habitaciones con cielo raso en tablilla machimbrada, una de ellas con puerta en madera de 0.70 x 1.78 mt, una ventana de 0.45 x 0.60 mt con estructura y reja metálica con vidrio. Patio con piso en baldosa y lavadero en concreto de 0.60 x 0.80 y H: 0.60 mt con poceta y tanque soportado en estructura de ladrillo revocado de H: 0.40 mt, baño de tres servicios con paredes enchapadas contiene 4 barras de seguridad para discapacitados dos de L: 0.53 mt y las otras 2 de L: 0.40 mt	84,05	M2



	ancladas a la pared, puerta en acrílico con perfilería en aluminio de 0.75 x 1.85 mt, una ventana de 0.40 x 0.40 mt en estructura metálica y vidrio.		
C2	Construcción de un piso con estructura en mampostería convencional, teja de asbesto soportada en madera y pisos en cemento rustico. Contiene: salón con dos ventanas en estructura metálica y vidrio, una con reja metálica de 1.00 x 0.60 mt y la otra de 0.30 x 0.44 mt, puerta metálica de 0.90 x 1.85 mt, dos vanos en pared de 0.41 x 0.60 mt y 0.95 x 0.77 mt. Cocina con mesón enchapado de 0.74 x 1.54 mt con salpicadero de H: 0.20 mt, salón para comedor en frente de la cocina, baño de dos servicios con paredes sin enchape y piso en cerámica, puerta en acrílico con marco en aluminio, habitación con ventana de 0.38 x 0.38 mt en estructura metálica con reja y vidrio, puerta de 0.69 x 1.50 mt en tablilla machimbrada con marco en madera.	59,76	M2
C3	Construcción de un nivel con estructura en mampostería convencional, pisos en cerámica, cubierta en teja de asbesto soportada en listones de madera rolliza, contiene: salón con cocina y mesón de 1.00 x 0.50 H: 0.70 mt en acero inoxidable soportado en estructura metálica, puerta metálica de 0.78 x 1.76 mt con estructura y ornamentación metálica con vidrio, ventana de 0.69 x 0.60 mt con estructura y ornamentación metálica con vidrio; lavadero prefabricado en granito con poceta soportado en dos bases de ladrillo macizo de 7 hiladas cada una de 0.60 x 0.60 mt H: 0.73 mt. Una habitación con cielo raso en poli sombra, ventana de 0.60 x 0.47 mt, puerta metálica de 0.90 x 1.80 mt; un baño de tres servicios con enchape a media pared H: 1.20 mt con puerta corrediza en acrílico y estructura en aluminio de 0.65 x 1.90 mt soportada en riel de aluminio de L: 1.13 mt.	51,40	M2



C4	Construcción de un piso con estructura en mampostería convencional, cubierta mixta con teja en asbesto y traslucida soportada en estructura metálica y listones de madera, piso en cerámica, contiene: salón comedor con puerta de 0.75 x 1.75 mt con ornamentación metálica y vidrio. Tres ventanas metálicas de 0.70 x 0.60 mt con ornamentación metálica y vidrio; cocina con barra de 1.00 x 1.95 mt en muro de ladrillo a la vista con remate en madera, mesón de 1.60 x 0.80 H: 0.90 mt enchapado en cerámica con lavaplatos en acero inoxidable, mesón auxiliar enchapado de 0.63 x 0.64 mt con salpicadero de h: 0.90 mt, fogón de leña en ladrillo macizo enchapado en la parte superior con cuatro hornillas en acero y una puerta de acero de 0.80 x 0.70 mt, lavadero con poceta y tanque en concreto de 0.60 x 0.80 mt H: 0.80 mt, puerta de 0.80 x 1.78 mt con ornamentación metálica y vidrio, habitación con puerta en madera de 0.75 x 1.85 mt con cielo raso en madera aglomerada, ventana en perfilería metálica y vidrio de 0.26 x 0.20 mt. Baño de tres servicios enchapado con puerta corrediza en acrílico y estructura con riel para desplazamiento en aluminio, ventana de 0.40 x 0.40 mt en perfilería metálica con reja y vidrio.	24,36	M2
-----------	---	-------	----

6.9. Construcciones anexas:

Ítem	Descripción	Cantidad	Unid
Ca-1	Zona dura en adoquín de forma irregular	17,01	m
Ca-2	Base en ladrillo macizo de 1,00 x 1,00 m h: 3,00 m con placa de cemento de e: 0,10 m que soporta tanque de agua en pvc de 2000 litros.	1,00	M2



Ca-3	Caja de piso en ladrillo macizo de 0,70 x 0,47 m y profundidad de 1,00 m aprox con tapa en cemento de 0,63 x 0,50 m con 8,00 m aprox de tubería de gres de 4".. 	0,33	M2
Ca-4	Postes en cemento para cerca (5 unidades)	5,00	Und

Fuente: Ficha Predial 020-D-T2-MCRC

6.10. Cultivos, especies:

Especie	Cantidad	Unidad
Pino Ø 0,15 cm aprox. y h: 10 mt aprox.	7	Un

Fuente: Ficha Predial 020-D-T2-MCRC



7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se aplicó el Artículo 10º.- Método de comparación o de mercado, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los datos de las ofertas obtenidos se sometieron a un proceso estadístico cuyo resultado se observa en el cuadro de Procesamientos Estadísticos que forma parte del presente avalúo.

Para la construcción anexa se aplicó el artículo 3º Método de costo de reposición, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos aplicando la respectiva depreciación.

Artículo 1º. Método de Comparación o 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.

Artículo 3º - 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

Donde:

$$V_c = C_t - D + V_t$$

Vc= Valor comercial

Ct= Costo total de la construcción

D= Depreciación

Vt= Valor del terreno

Parágrafo. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4 (ver capítulo VII de las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.



Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA EMPLEADA:

Para determinar el Valor de Mercado del bien en estudio se adopta el Método de Comparación o de Mercado para el terreno, donde se hallan muestras de terrenos similares y en un entorno cercano al bien avaluado, permitiendo hallar el mejor valor de su comercialización. Es la metodología más apropiada ya que encontrando muestras similares al inmueble en estudio y con ubicación similar nos lleva a establecer la tendencia de la dinámica inmobiliaria en el sector y el valor comercial más probable del predio; sobre las muestras halladas se aplica los respectivos cálculos estadísticos.

Para el cálculo del valor de las mejoras o construcciones del predio se utiliza el Método de costo de reposición, que tiene en cuenta las características de deterioro físico de las construcciones para darle el valor más probable en el presente.



8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Unidad Fisiográfica 1.

Oferta	Coordenadas			Identificación del Predio									Terreno		
	Lat.	Long.	Dirección	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Uso del Suelo	Telefono	Nombre	Valor			% de Neg.	Valor Negociado	Área (Ha)
1	5° 10' 15,6" N	73° 50' 38,399" W	N/D	CERRO VERDE	NEMOCON	RURAL	LOTE	3103364370	INMOBILIARIA BUY IN COLOMBIA	\$ 260.000.000,00	0%	100%	\$ 260.000.000,00	1,800	18.000
2	5° 9' 7,20" N	73° 50' 49,99" W	N/D	CERRO VERDE	NEMOCON	RURAL	LOTE	(+1) (205) 270-4942	INMOBILIARIA MITULA	\$ 290.000.000,00	0%	100%	\$ 290.000.000,00	2,230	22.300
3	5° 9' 14,020" N	73° 54' 2,450" W	N/D	PAJARITO	TAUSA	AGROPECUA RIO	LOTE	3142233037	GRACIELA CHAPARRO	\$ 120.000.000,00	0%	100%	\$ 120.000.000,00	1,0146	10.146
4	5° 9' 17,028" N	73° 54' 2,380" W	N/D	PAJARITO	TAUSA	AGROPECUA RIO	LOTE	305540878	FANNY	\$ 115.000.000,00	0%	100%	\$ 115.000.000,00	0,86	8.600

Oferta	Construcción			VALOR TERRENO		Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
	Área (m2)	Valor m2	Valor total construcción	Valor Ha	Valor m2			
1	0	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 144.444.444,44	\$ 14.444,44	Lote con área de 18 mil mts2 con increíble vista panorámica - Topografía semiinclinada - Acceso a servicios públicos (agua, energía y gas natural) - Vía de acceso para todo tipo de vehículo - Zona árida con vegetación nativa similar a Villa de Leyva - A menos de media hora del pueblo.		Venta de Lote en Tamara - Nemocon - MC555096
2	0	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 130.044.843,05	\$ 13.004,48	Topografía irregular Área: 22.300 m2 A tan solo 9 kilómetros del parque principal. Excelente vista Fácil acceso.		https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7b4a-5b4358d3fd94-a671-194b5f4-5ad7?page=1&pos=5&t_sec=1&t_pvid=6753aa19-22c7-4526-8f99-0f5d21a032a&hd=true
3	0	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 118.273.211,12	\$ 11.827,32	LOTE CON ACCESO A SERVICIOS PÚBLICOS, AGUA GAS Y ENERGÍA, LIGERAMENTE ONDULADO, CON FRENTE SOBRE LA VÍA		Llamada telefónica
4	0	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 133.720.930,23	\$ 13.372,09	LOTE CON ACCESO A SERVICIOS PÚBLICOS, CON FRENTE SOBRE LA VÍA		Llamada telefónica



Unidad Fisiográfica 2

Oferta	Coordenadas			Identificación del Predio								Terreno			
	Lat.	Long.	Dirección	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Uso del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.		Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)
1	5,215	-73,862	N/D	CONCUBITA	SUTATAUSA	CAMPESTRE	FINCA	3152795148	Luz Myriam Quiroga Cano	\$ 300.000.000,00	0%	100%	\$ 300.000.000,00	2,48	24.806
2	4,796	-73,936	N/D	SANTA ISABEL	GUASCA	AGROPECUARIA	LOTE	3107455970	Carlos Cueto Estrada	\$ 475.000.000,00	15%	85%	\$ 403.750.000,00	3,20	32.000
3	4,93	-73,97	N/D	CANAVITA	TOCANCIPÁ	CAMPESTRE	LOTE	6017868754	Ernesto Preciado	\$ 680.000.000,00	10%	90%	\$ 612.000.000,00	4,86	48.640

Oferta	Construcción			VALOR TERRENO		Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
	Área (m2)	Valor m2	Valor total construcción	Valor Ha	Valor m2			
1	107	\$ 349.000,00	\$ 37.343.000,00	\$ 105.910.080,65	\$ 10.588,45	Descubre esta encantadora finca en Sutatausa, Cundinamarca, ubicada en la vereda Concubita, a solo 1 km de la autopista central. Con 2,4806 hectáreas de terreno, esta propiedad ofrece una casa de 107 m² con cinco habitaciones luminosas, baño y cocina tradicional con estufa de carbón y a gas natural. Además, disfruta de un amplio patio y servicios de agua, luz y gas natural. Con un bosque de eucaliptos y una vista panorámica de la región, esta finca es el refugio perfecto para quienes buscan tranquilidad y conexión con la naturaleza. ¡No pierdas la oportunidad de hacer tuyo este paraíso campestre!		https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/10921926
2	0	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 126.171.875,00	\$ 12.617,19	Lote con magnífica vista, bosque nativo, río y potrero, ideal para hacer casa de descanso, a 7km del salitre (vía Guasca, Sopo, La Calera), 5 Fanegadas (32000 m2)		https://www.finkeros.com/finca-en-venta-en-Guasca-Cundinamarca/lote-finca-guasca-1347
3	40	\$ 369.000,00	\$ 14.760.000,00	\$ 122.787.828,95	\$ 12.278,78	Vendo finca en canavita, sector Alto. Área : 7.6 fanegadas. Esta ubicada a 4 kilómetros de la vía pavimentada que conduce de sopó a Tocancipá.		Internet y llamada telefónica: https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1770232



8.2. Depuración Mercado:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta	Coordenadas			Vereda	Municipio	Identificación del Predio					% de Neg.		Terreno		
	Lat.	Long.	Dirección			Clasificación del Suelo	Uso del Suelo	Telefono	Nombre	Valor			Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)
1	5° 10' 15,6" N	73° 50' 38,399" W	N/D	CERRO VERDE	NEMOCON	RURAL	LOTE	3103364370	INMOBILIARIA BUY IN COLOMBIA	\$ 260.000.000,00	0%	100%	\$ 260.000.000,00	1,800	18.000
2	5° 9' 7.20" N	73° 50' 49,99" W	N/D	CERRO VERDE	NEMOCON	RURAL	LOTE	(+1) (205) 270-4942	INMOBILIARIA MITULA	\$ 290.000.000,00	0%	100%	\$ 290.000.000,00	2,230	22.300
3	5° 9' 14.020" N	73° 54' 2.450" W	N/D	PAJARITO	TAUSA	AGROPECUA RIO	LOTE	3142233037	GRACIELA CHAPARRO	\$ 120.000.000,00	0%	100%	\$ 120.000.000,00	1,0146	10.146
4	5° 9' 17.028" N	73° 54' 2.380" W	N/D	PAJARITO	TAUSA	AGROPECUA RIO	LOTE	305540878	FANNY	\$ 115.000.000,00	0%	100%	\$ 115.000.000,00	0,86	8.600

Oferta	Construcción			VALOR TERRENO		Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
	Área (m2)	Valor m2	Valor total construcción	Valor Ha	Valor m2			
1	0	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 144.444.444,44	\$ 14.444,44	Lote con área de 18 mil mts2 con increíble vista panorámica - Topografía semiclinada - Acceso a servicios públicos (agua, energía y gas natural) - Vía de acceso para todo tipo de vehículo - Zona árida con vegetación nativa similar a Villa de Leyva - A menos de media hora del pueblo.		Venta de Lote en Tamara - Nemocon - MCS555096
2	0	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 130.044.843,05	\$ 13.004,48	Topografía irregular Área: 22.300 m2 A tan solo 9 kilómetros del parque principal. Excelente vista Fácil acceso.		https://casas.mitula.com.co/adform/24301.256-7b4a-5b4358d3fd94-a671-194b5f4-5ad7?page=1&pos=5&t_sec=1&t_pvid=6753aa19-22c7-4526-8f99-0ff5d21a032a&hd=true
3	0	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 118.273.211,12	\$ 11.827,32	LOTE CON ACCESO A SERVICIOS PÚBLICOS, AGUA GAS Y ENERGÍA, LIGERAMENTE ONDULADO, CON FRENTE SOBRE LA VÍA		Llamada telefónica
4	0	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 133.720.930,23	\$ 13.372,09	LOTE CON ACCESO A SERVICIOS PÚBLICOS, CON FRENTE SOBRE LA VÍA		Llamada telefónica



Unidad Fisiográfica 2

Oferta	Coordenadas			Identificación del Predio								Terreno			
	Lat.	Long.	Dirección	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Uso del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.		Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)
1	5,215	-73,862	N/D	CONCUBITA	SUTATAUSA	CAMPESTRE	FINCA	3152795148	Luz Myriam Quiroga Cano	\$ 300.000.000,00	0%	100%	\$ 300.000.000,00	2,48	24.806
2	4,796	-73,936	N/D	SANTA ISABEL	GUASCA	AGROPECUA RIO	LOTE	3107455970	Carlos Cueto Estrada	\$ 475.000.000,00	15%	85%	\$ 403.750.000,00	3,20	32.000
3	4,93	-73,97	N/D	CANAVITA	TOCANCIPÁ	CAMPESTRE	LOTE	6017868754	Ernesto Preciado	\$ 680.000.000,00	10%	90%	\$ 612.000.000,00	4,86	48.640

Oferta	Construcción			VALOR TERRENO		Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
	Área (m2)	Valor m2	Valor total construcción	Valor Ha	Valor m2			
1	107	\$ 349.000,00	\$ 37.343.000,00	\$ 105.910.080,65	\$ 10.588,45	Descubre esta encantadora finca en Sutatausa, Cundinamarca, ubicada en la vereda Concubita, a solo 1 km de la autopista central. Con 2,4806 hectáreas de terreno, esta propiedad ofrece una casa de 107 m² con cinco habitaciones luminosas, baño y cocina tradicional con estufa de carbón y a gas natural. Además, disfruta de un amplio patio y servicios de agua, luz y gas natural. Con un bosque de eucaliptos y una vista panorámica de la región, esta finca es el refugio perfecto para quienes buscan tranquilidad y conexión con la naturaleza. ¡No pierdas la oportunidad de hacer tuyo este paraíso campestre!		https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/10921926
2	0	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 126.171.875,00	\$ 12.617,19	Lote con magnífica vista, bosque nativo, río y potrero, ideal para hacer casa de descanso, a 7km del salitre (vía Guasca, Sopo, La Calera), 5 Fanegadas (32000 m2)		https://www.finkeros.com/finca-en-venta-en-Guasca-Cundinamarca/lote-finca-guasca-1347
3	40	\$ 369.000,00	\$ 14.760.000,00	\$ 122.787.828,95	\$ 12.278,78	Vendo finca en canavita, sector Alto. Área : 7.6 fanegadas. Esta ubicada a 4 kilómetros de la vía pavimentada que conduce de sopó a Tocancipá.		Internet y llamada telefónica: https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1770232

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

- No aplica.



10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

Unidad Fisiográfica 1

PROMEDIO	\$ 13.162,09	\$ 13.000,00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 934,74	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,10%	
LÍMITE SUPERIOR	\$ 14.096,83	\$ 14.000,00
LÍMITE INFERIOR	\$ 12.227,34	\$ 12.000,00

Se adopta el límite superior del estudio de ofertas de inmuebles comparables en la zona, teniendo en cuenta la cercanía inmediata con el corredor vial.

Al valor obtenido se le adicionan costos de urbanismo, teniendo en cuenta las características del y el predio, respecto de las ofertas de mercado; para un total por metro cuadrado de terreno de \$14.000 + 71.000 = \$85.000

Unidad Fisiográfica 2

PROMEDIO	\$ 11.828,14	\$ 12.000,00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 887,41	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,50%	
LÍMITE SUPERIOR	\$ 12.715,55	\$ 13.000,00
LÍMITE INFERIOR	\$ 10.940,72	\$ 11.000,00

Se adopta el límite superior del estudio de ofertas de inmuebles comparables en la zona, teniendo en cuenta la cercanía inmediata con el corredor vial.

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Lote con área de 18 mil mts2 con increíble vista panorámica - Topografía semiinclinada - Acceso a servicios públicos (agua, energía y gas natural) - Vía de acceso para



todo tipo de vehículo - Zona árida con vegetación nativa similar a Villa de Leyva - A menos de media hora del pueblo.

Oferta 2: Topografía irregular Area: 22.300 m² A tan solo 9 kilómetros del parque principal. Excelente vista Fácil acceso.

Oferta 3: Lote con acceso a servicios públicos, agua gas y energía, ligeramente ondulado, con frente sobre la vía.

Oferta 4: Lote con acceso a servicios públicos, con frente sobre la vía

Unidad Fisiográfica 2

Oferta 1: "Descubre esta encantadora finca en Sutatausa, Cundinamarca, ubicada en la vereda Concubita, a solo 1 km de la autopista central. Con 2,4806 hectáreas de terreno, esta propiedad ofrece una casa de 107 m² con cinco habitaciones luminosas, baño y cocina tradicional con estufa de carbón y a gas natural. Además, disfruta de un amplio patio y servicios de agua, luz y gas natural. Con un bosque de eucaliptos y una vista panorámica de la región, esta finca es el refugio perfecto para quienes buscan tranquilidad y conexión con la naturaleza. ¡No pierdas la oportunidad de hacer tuyo este paraíso campestre!.

Oferta 2: Lote con magnifica vista, bosque nativo, rio y potrero, ideal para hacer casa de descanso, a 7km del salitre (vía Guasca, Sopo, La Calera), 5 Fanegadas (32000 m²).

Oferta 3: "Vendo finca en Canavita, sector Alto. Área: 7.6 fanegadas. Está ubicada a 4 kilómetros de la vía pavimentada que conduce de sopo a Tocancipá."

10.3. Ejercicios residuales.

- No aplica.

10.4 Servidumbres:

No aplica

10.5 Zonas de Protección (Rondas de Río).

- Según ficha predial 020-D-T2-MCRC, el predio cuenta con un área en ronda de río correspondiente a 250,00 m².



11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS.

11.1. Costos de reposición:

C1: Construcción					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	8,40	\$ 84.924,00	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37.769	84,05	\$ 3.174.484,45	141
Replanteo	m2	\$ 12.339	84,05	\$ 1.037.092,95	141
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 137.317	55,21	\$ 7.581.271,57	141
Cimiento					
Zapata en Concreto Común 3000 PSI	m3	\$ 739.502	3,50	\$ 2.588.257,00	155
Vigas y Columnas					
Viga 30cmx40cm	m	\$ 280.063	28,32	\$ 7.931.384,16	163
Columna 40cmx30cm	m	\$ 301.993	29,40	\$ 8.878.594,20	161
Piso y Acabado					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 134.290	2,00	\$ 268.580,00	162
Piso cerámica 33.8x33.8 cm	m2	\$ 64.053	84,05	\$ 5.383.654,65	172
Alistado de Piso 2cm	m2	\$ 12.102	84,05	\$ 1.017.173,10	174
Mampostería y Acabados					
Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	\$ 131.967	125,12	\$ 16.511.711,04	170
Baño					
Ducha Con Grifería Tipo I	Und	\$ 118.542	1,00	\$ 118.542,00	205
Inodoro Tipo I	Und	\$ 381.271	1,00	\$ 381.271,00	205
Lavamanos con Grifería Tipo I	Und	\$ 279.999	1,00	\$ 279.999,00	205
Accesorios Para Baño (6un)	Und	\$ 159.069	1,00	\$ 159.069,00	159
Espejo Cristal 4mm	m2	\$ 72.917	0,15	\$ 10.937,55	159
Cocina					
Mesón en Concreto	m2	\$ 164.150	4,19	\$ 687.788,50	170
Mesón en Concreto	m2	\$ 164.150	2,07	\$ 339.790,50	170
Cerámica formato 25cmx35cm	m2	\$ 50.753	6,26	\$ 317.713,78	160
Soporte mesón en bloque de concreto 60cmx90xmx10cm	Und	\$ 60.678	2,00	\$ 121.356,00	170
Kit lavaplatos acero 120cm x 50cm mezclador 8	Und	\$ 277.585	2,00	\$ 555.170,00	83
Ladrillo Macizo Prens. 24.5X12X5.5cm	Und	\$ 1.008	240,00	\$ 241.920,00	105
Plancha/parrilla Industrial Estufa Leña 2 Puestos 80x40	Und	\$ 360.000	2,00	\$ 720.000,00	**
Lavadero					
Lavadero en Granito Pulido	Und	\$ 380.467	1,00	\$ 380.467,00	205
Cubierta					
Teja fibrocemento P7 No. 6	m2	\$ 48.234	95,61	\$ 4.611.652,74	158
Estructura Metálica Para Teja Fibrocemento	m	\$ 34.560	63,74	\$ 2.202.854,40	158
Cieloraso en Listón Machihembrado 8 cm	Und	\$ 41.745	10,00	\$ 417.450,00	155
Ventanas y Puertas					
Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm	Und	\$ 194.497	4,00	\$ 777.988,00	153
Reja Bancaria	m2	\$ 124.693	4,00	\$ 498.772,00	153
Marco Puerta Lámina 0.80m	Und	\$ 162.446	4,00	\$ 649.784,00	153
Puerta lámina cold rolled cal. 16	m2	\$ 233.426	4,00	\$ 933.704,00	153
Acometida					
Salida Luminaria en Techo EMT	Und	\$ 282.211	4,00	\$ 1.128.844,00	187
Salida Interruptor Sencillo PVC	Und	\$ 113.521	4,00	\$ 454.084,00	189
Salida Toma Corriente Doble en Muro	Und	\$ 167.671	4,00	\$ 670.684,00	190
Salida de Televisión EMT	Und	\$ 231.952	1,00	\$ 231.952,00	192
Tanque 2000lt negro ecoplast	Und	\$ 289.302	1,00	\$ 289.302,00	125
Punto A.F. Ducha	Und	\$ 302.680	1,00	\$ 302.680,00	198
Punto A.F. Inodoro	Und	\$ 29.584	1,00	\$ 29.584,00	198
Punto A.F. Orinal o Lavamanos	Und	\$ 30.453	1,00	\$ 30.453,00	198
Caja Inspección 80cmx80cm	Und	\$ 627.380	1,00	\$ 627.380,00	199
Salida Sanitaria Ducha 2"	Und	\$ 73.655	1,00	\$ 73.655,00	201
Salida Sanitaria Inodoro 4"	Und	\$ 110.676	1,00	\$ 110.676,00	202
Salida Sanitaria Lavamanos 2"	Und	\$ 81.156	1,00	\$ 81.156,00	202
Salida Sanitaria Sifón de Piso 2"	Und	\$ 69.471	1,00	\$ 69.471,00	202
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 72.963.277,59	
Administración, Imprevistos y utilidad				5%	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA + AIU				\$ 3.648.163,88	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 76.611.441,47	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 911.498,41	
Datos tomados de la revista Construdata N° 215					
** Plancha/parrilla Industrial Estufa Leña 2 Puestos 80x40 https://acortar.link/zKDshP					



C2: Construcción					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	5,97	\$ 60.356,70	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37.769	98,12	\$ 3.705.894,28	141
Replanteo	m2	\$ 12.339	69,76	\$ 860.768,64	141
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 137.317	27,92	\$ 3.833.890,64	141
Cimiento					
Zapata en Concreto Común 3000 PSI	m3	\$ 739.502	1,77	\$ 1.308.918,54	155
Vigas y Columnas					
Viga 30cmx40cm	m	\$ 280.063	17,20	\$ 4.817.083,60	163
Columna 40cmx30cm	m	\$ 301.993	12,00	\$ 3.623.916,00	161
Piso y Acabado					
Placa en concreto 3000 Psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 134.290	30,70	\$ 4.122.703,00	162
Alistado de Piso 2cm	m2	\$ 12.102	30,70	\$ 371.531,40	174
Piso cerámica 33.8x33.8 cm	m2	\$ 64.053	30,00	\$ 1.921.590,00	172
Mampostería y Acabados					
Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	\$ 131.967	89,76	\$ 11.845.357,92	170
Baño					
Ducha Con Grifería Tipo I	Und	\$ 118.542	1,00	\$ 118.542,00	205
Inodoro Tipo I	Und	\$ 381.271	1,00	\$ 381.271,00	205
Lavamanos con Grifería Tipo I	Und	\$ 279.999	1,00	\$ 279.999,00	205
Accesorios Para Baño (6un)	Und	\$ 159.069	1,00	\$ 159.069,00	159
Espejo Cristal 4mm	m2	\$ 72.917	0,15	\$ 10.937,55	159
Cocina					
Mesón en Concreto	m2	\$ 164.150	2,27	\$ 372.620,50	170
Soporte mesón en bloque de concreto 60cmx90cmx10cm	Und	\$ 60.678	1,00	\$ 60.678,00	170
Kit lavaplatos acero 120cm x 50cm mezclador 8	Und	\$ 277.585	1,00	\$ 277.585,00	83
Plancha/parrilla Industrial Estufa Leña 2 Puestos 80x40	Und	\$ 360.000	2,00	\$ 720.000,00	**
Cubierta					
Teja Fibrocemento P7 No. 6	m2	\$ 48.234	30,00	\$ 1.447.020,00	158
Estructura Metálica Para Teja Fibrocemento	m	\$ 34.560	20,00	\$ 691.200,00	158
Ventanas y Puertas					
Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm	Und	\$ 194.497	3,00	\$ 583.491,00	153
Puerta con Marco 0.76-1.10m	Und	\$ 271.950	2,00	\$ 543.900,00	152
Reja Bancaria	m2	\$ 124.693	5,18	\$ 645.909,74	153
Acometida y tanques					
Salida Luminaria en Techo EMT	Und	\$ 282.211	2,00	\$ 564.422,00	187
Salida Interruptor Sencillo PVC	Und	\$ 113.521	2,00	\$ 227.042,00	189
Salida Toma Corriente Doble en Muro	Und	\$ 167.671	2,00	\$ 335.342,00	190
Salida de Televisión EMT	Und	\$ 231.952	1,00	\$ 231.952,00	192
Tanque 2000lt negro ecoplast	Und	\$ 289.302	1,00	\$ 289.302,00	125
Punto A.F. Ducha	Und	\$ 302.680	1,00	\$ 302.680,00	198
Punto A.F. Inodoro	Und	\$ 29.584	1,00	\$ 29.584,00	198
Punto A.F. Orinal o Lavamanos	Und	\$ 30.453	1,00	\$ 30.453,00	198
Caja Inspección 80cmx80cm	Und	\$ 627.380	1,00	\$ 627.380,00	199
Salida Sanitaria Ducha 2"	Und	\$ 73.655	1,00	\$ 73.655,00	201
Salida Sanitaria Inodoro 4"	Und	\$ 110.676	1,00	\$ 110.676,00	202
Salida Sanitaria Lavamanos 2"	Und	\$ 81.156	1,00	\$ 81.156,00	202
Salida Sanitaria Sifón de Piso 2"	Und	\$ 69.471	1,00	\$ 69.471,00	202
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 45.737.348,51	
Administración, Imprevistos y utilidad				5%	\$ 2.286.867,43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA + AIU					\$ 48.024.215,94
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2					\$ 803.618,07
Datos tomados de la revista Construdata N° 215					
**Plancha/parrilla Industrial Estufa Leña 2 Puestos 80x40 https://acortar.link/zKDshP					



C3: Construcción					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	5,13	\$ 51.864,30	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37.769	51,40	\$ 1.941.326,60	141
Replanteo	m2	\$ 12.339	51,40	\$ 634.224,60	141
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 137.317	25,42	\$ 3.490.598,14	141
Cimiento					
Zapata en Concreto Común 3000 PSI	m3	\$ 739.502	1,53	\$ 1.131.438,06	155
Vigas y Columnas					
Viga 30cmx40cm	m	\$ 280.063	14,30	\$ 4.004.900,90	163
Columna 40cmx30cm	m	\$ 301.993	18,15	\$ 5.481.172,95	161
Piso y Acabado					
Placa en concreto 3000 Psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 134.290	47,12	\$ 6.327.744,80	162
Alistado de Piso 2cm	m2	\$ 12.102	16,92	\$ 204.765,84	174
Piso cerámica 33.8x33.8 cm	m2	\$ 64.053	15,00	\$ 960.795,00	172
Mampostería y Acabados					
Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	\$ 131.967	65,41	\$ 8.631.961,47	170
Baño					
Ducha Con Grifería Tipo I	Und	\$ 118.542	1,00	\$ 118.542,00	205
Inodoro Tipo I	Und	\$ 381.271	1,00	\$ 381.271,00	205
Lavamanos con Grifería Tipo I	Und	\$ 279.999	1,00	\$ 279.999,00	205
Accesorios Para Baño (6un)	Und	\$ 159.069	1,00	\$ 159.069,00	159
Espejo Cristal 4mm	m2	\$ 72.917	0,15	\$ 10.937,55	159
Cocina					
Mesón en Concreto	m2	\$ 164.150	3,50	\$ 574.525,00	170
Soporte mesón en bloque de concreto 60cmx90cmx10cm	Und	\$ 60.678	1,00	\$ 60.678,00	170
Kit lavaplatos acero 120cm x 50cm mezclador 8	Und	\$ 277.585	1,00	\$ 277.585,00	83
Plancha/parrilla Industrial Estufa Leña 2 Puestos 80x40	Und	\$ 360.000	1,00	\$ 360.000,00	**
Cubierta					
Teja Fibrocemento P7 No. 6	m2	\$ 48.234	29,00	\$ 1.398.786,00	158
Estructura Metálica Para Teja Fibrocemento	m	\$ 34.560	19,33	\$ 668.044,80	158
Ventanas y Puertas					
Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm	Und	\$ 194.497	3,00	\$ 583.491,00	153
Reja Bancaria	m2	\$ 124.693	7,37	\$ 918.987,41	153
Marco Puerta Lámina 0.80m	Und	\$ 162.446	3,00	\$ 487.338,00	153
Puerta Lámina Cold Rolled Cal. 16	m2	\$ 233.426	2,00	\$ 466.852,00	153
Acometida					
Salida Luminaria en Techo EMT	Und	\$ 282.211	2,00	\$ 564.422,00	187
Salida Interruptor Sencillo PVC	Und	\$ 113.521	2,00	\$ 227.042,00	189
Salida Toma Corriente Doble en Muro	Und	\$ 167.671	2,00	\$ 335.342,00	190
Salida de Televisión EMT	Und	\$ 231.952	1,00	\$ 231.952,00	192
Punto A.F. Ducha	Und	\$ 302.680	1,00	\$ 302.680,00	198
Punto A.F. Inodoro	Und	\$ 29.584	1,00	\$ 29.584,00	198
Punto A.F. Orinal o Lavamanos	Und	\$ 30.453	1,00	\$ 30.453,00	198
Caja Inspección 80cmx80cm	Und	\$ 627.380	1,00	\$ 627.380,00	199
Salida Sanitaria Ducha 2"	Und	\$ 73.655	1,00	\$ 73.655,00	201
Salida Sanitaria Inodoro 4"	Und	\$ 110.676	1,00	\$ 110.676,00	202
Salida Sanitaria Lavamanos 2"	Und	\$ 81.156	1,00	\$ 81.156,00	202
Salida Sanitaria Sifón de Piso 2"	Und	\$ 69.471	1,00	\$ 69.471,00	202
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 42.290.711,42	
Administración, Imprevistos y utilidad			5%	\$ 2.114.535,57	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA + AIU				\$ 44.405.246,99	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 863.915,31	
Datos tomados de la revista Construdata N° 215					
**Plancha/parrilla Industrial Estufa Leña 2 Puestos 80x40 https://acortar.link/zKDshP					



C4: Construcción					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	2,43	\$ 24.567,30	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37.769	24,36	\$ 920.052,84	141
Replanteo	m2	\$ 12.339	24,36	\$ 300.578,04	141
Relleno en rebase común compactado	m3	\$ 137.317	17,30	\$ 2.375.584,10	141
Cimiento					
Zapata en Concreto Común 3000 PSI	m3	\$ 739.502	0,72	\$ 532.441,44	155
Vigas y Columnas					
Viga 30cmx40cm	m	\$ 280.063	8,30	\$ 2.324.522,90	163
Columna 40cmx30cm	m	\$ 301.993	9,18	\$ 2.772.295,74	161
Piso y Acabado					
Placa en concreto 3000 Psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 134.290	29,33	\$ 3.938.725,70	162
Alistado de Piso 2cm	m2	\$ 12.102	8,00	\$ 96.816,00	174
Piso cerámica 45.8x45.8cm	m2	\$ 43.053	8,88	\$ 382.310,64	172
Piso cerámica 33.8x33.8 cm	m2	\$ 64.053	7,10	\$ 454.776,30	172
Mampostería y Acabados					
Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	\$ 131.967	31,52	\$ 4.159.599,84	170
Estuco y Vinilo 3 Manos	m3	\$ 33.971	31,52	\$ 1.070.765,92	171
Cerámica Formato 25cmx35cm	m2	\$ 50.753	2,58	\$ 130.942,74	160
Baño					
Ducha Con Grifería Tipo I	Und	\$ 118.542	1,00	\$ 118.542,00	205
Inodoro Tipo I	Und	\$ 381.271	1,00	\$ 381.271,00	205
Lavamanos con Grifería Tipo I	Und	\$ 279.999	1,00	\$ 279.999,00	205
Accesorios Para Baño (6un)	Und	\$ 159.069	1,00	\$ 159.069,00	159
Espejo Cristal 4mm	m2	\$ 72.917	0,15	\$ 10.937,55	159
Cocina					
Mesón en Concreto	m2	\$ 164.150	1,20	\$ 196.980,00	170
Soporte mesón en bloque de concreto 60cmx90cmx10cm	Und	\$ 60.678	1,00	\$ 60.678,00	170
Kit lavaplatos acero 120cm x 50cm mezclador 8	Und	\$ 277.585	1,00	\$ 277.585,00	83
Plancha/parrilla Industrial Estufa Leña 2 Puestos 80x40	Und	\$ 360.000	1,00	\$ 360.000,00	**
Lavadero					
Lavadero en Granito Pulido	Und	\$ 380.467	1,00	\$ 380.467,00	205
Cubierta					
Teja Fibrocemento P7 No. 6	m2	\$ 48.234	18,58	\$ 896.187,72	158
Estructura Metálica Para Teja Fibrocemento	m	\$ 34.560	12,39	\$ 428.198,40	158
Ventanas y Puertas					
Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm	Und	\$ 194.497	3,00	\$ 583.491,00	153
Ventana corrediza al. 0.6 x 0.4 vidrio 3 mm	Und	\$ 106.514	3,00	\$ 319.542,00	153
Reja Bancaria	m2	\$ 124.693	3,50	\$ 436.425,50	153
Marco Puerta Lámina 0.80m	Und	\$ 162.446	3,00	\$ 487.338,00	153
Puerta Lámina Cold Rolled Cal. 16	m2	\$ 233.426	2,00	\$ 466.852,00	153
Acometida					
Salida Luminaria en Techo EMT	Und	\$ 282.211	4,00	\$ 1.128.844,00	187
Salida Interruptor Sencillo PVC	Und	\$ 113.521	4,00	\$ 454.084,00	189
Salida Toma Corriente Doble en Muro	Und	\$ 167.671	4,00	\$ 670.684,00	190
Salida de Televisión EMT	Und	\$ 231.952	2,00	\$ 463.904,00	192
Punto A.F. Ducha	Und	\$ 302.680	2,00	\$ 605.360,00	198
Punto A.F. Inodoro	Und	\$ 29.584	2,00	\$ 59.168,00	198
Punto A.F. Orinal o Lavamanos	Und	\$ 30.453	2,00	\$ 60.906,00	198
Caja Inspección 80cmx80cm	Und	\$ 627.380	1,00	\$ 627.380,00	199
Salida Sanitaria Ducha 2"	Und	\$ 73.655	2,00	\$ 147.310,00	201
Salida Sanitaria Inodoro 4"	Und	\$ 110.676	2,00	\$ 221.352,00	202
Salida Sanitaria Lavamanos 2"	Und	\$ 81.156	2,00	\$ 162.312,00	202
Salida Sanitaria Sifón de Piso 2"	Und	\$ 69.471	2,00	\$ 138.942,00	202
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 30.067.788,67	
Administración, Imprevistos y utilidad				5%	\$ 1.503.389,43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA + AIU					\$ 31.571.178,10
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2					\$ 1.296.025,37
Datos tomados de la revista Construdata N° 215					
**Plancha/parrilla Industrial Estufa Leña 2 Puestos 80x40 https://acortar.link/zKDshP					



Ca-1 Zona dura en adoquín					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	1,70	\$ 17.187,00	141
Replanteo	m2	\$ 12.339	17,01	\$ 209.886,39	141
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37.769	5,10	\$ 192.621,90	141
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	\$ 137.317	5,10	\$ 700.316,70	141
Estructura					
Adoquín español 20cmx10cmx6cm	m2	\$ 87.296	17,01	\$ 1.484.904,96	212
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$ 2.604.916,95	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 153.140,33	
Tomado de la Construdata N° 215					

Ca-2 Base en ladrillo macizo					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37.769	1,00	\$ 37.769,00	141
Zapata En Concreto Común 3000 PSI	m3	\$ 739.502	1,00	\$ 739.502,00	155
Estructura y tanque					
Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	\$ 131.967	12,00	\$ 1.583.604,00	170
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla elect. Entrepiso	m2	\$ 111.831	1,00	\$ 111.831,00	162
Tanque polietileno 2000 lt	Und	\$ 1.031.634	1,00	\$ 1.031.634,00	205* 125*
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$ 3.504.340,00	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				\$ 3.504.340,00	
Tomado de la Construdata N° 215					
205*Tanque polietileno 2000 lt Tomado de Tanque polietileno 250 lt y 125*Tanque 2000lt negro ecoplast					

Ca-3 Caja de piso					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37.769	0,33	\$ 12.463,77	141
Estructura					
Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	\$ 131.967	2,34	\$ 308.802,78	170
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 134.290	0,33	\$ 44.315,70	162
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla elect. Entrepiso	m2	\$ 111.831	0,33	\$ 36.904,23	162
Tubería de gres 4" a 14"	m	\$ 20.000	8,00	\$ 160.000,00	**
Cuadrilla Instalaciones básicas - BB	Hc	\$ 37.085	2,00	\$ 74.170,00	47
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$ 636.656,48	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 1.929.262,06	
Tomado de la Construdata N° 215					
**Tubería de gres 4" a 14" https://acortar.link/jxZHJP					



Ca-4 Postes					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37.769	0,20	\$ 7.553,80	141
Estructura					
Poste para cerca 11x11x1,5m (48kg)	Und	\$ 19.989	5,00	\$ 99.945,00	117
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31.473	2,00	\$ 62.946,00	47
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$ 170.444,80	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				\$ 34.088,96	
Tomado de la Construdata N° 215					

11.2. Depreciación (fitto y corvini):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGUN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1: Construcción	9	70	13%	2,5	14,76%	\$ 911.498,41	\$ 134.510,42	\$ 776.987,99	\$ 777.000,00
C2: Construcción	9	70	13%	2,5	14,76%	\$ 803.618,07	\$ 118.590,44	\$ 685.027,63	\$ 685.000,00
C3: Construcción	9	70	13%	2,5	14,76%	\$ 863.915,31	\$ 127.488,55	\$ 736.426,76	\$ 736.400,00
C4: Construcción	9	70	13%	2,5	14,76%	\$ 1.296.025,37	\$ 191.255,31	\$ 1.104.770,06	\$ 1.104.800,00
Ca1 Zona Dura	9	100	9%	2,5	12,60%	\$ 153.140,33	\$ 19.299,20	\$ 133.841,13	\$ 133.800,00
Ca2 Base en ladrillo	9	70	13%	2,5	14,76%	\$ 3.504.340,00	\$ 517.137,74	\$ 2.987.202,26	\$ 2.987.200,00
Ca3 Caja de psio	9	70	13%	2,5	14,76%	\$ 1.929.262,06	\$ 284.702,46	\$ 1.644.559,60	\$ 1.644.600,00
Ca4 Postes en cemento	9	100	9%	2,5	12,60%	\$ 34.088,96	\$ 4.295,99	\$ 29.792,97	\$ 29.800,00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especie

NOMBRE COMUN		COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO					ESTADO FITOSANITARIO		DESARROLLO		PRODUCCION			
													1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años.
DESCRIPCION	UN	INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL	AÑOS	TOTAL		VALOR TOTAL	Ø ≤10 CM	(10 cm-20 cm)	(21cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	(MAYOR A-60 cm)	
Pino Ø 0,15 cm aprox y h	und	\$ 95.000,00	\$ 13.500,00	\$ 108.500,00	\$ 5.250,00	\$ 6.750,00	\$ 12.000,00	2,5	\$ 129.030,00		1,00	\$ 129.030,00	\$ 12.903,00	\$ 42.579,90	\$ 85.159,80	\$ 116.127,00	\$ 129.030,00

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	PRODUCTIVIDAD	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
Pino Ø 0,15 cm aprox y h: 10 mt aprox	7,00	UND	\$ 42.579,90	1,00	\$ 298.059,30	\$ 298.100,00
TOTAL						\$ 298.100,00



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- La información jurídica, de áreas y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial 020-D-T2-MCRC.
- El predio se encuentra en Zona Minero Industrial 100 % según el Certificado de Uso de Suelo 285 con fecha del 01 de diciembre de 2022 expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura de la Alcaldía Municipal de Nemocón y firmado por la Ing. Jeimmy Katherine Gómez Jaimes, y verificado con respecto al Esquema de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 004 de 2015.
- Sobre el predio existe título minero con código expediente 20084 y licencia de explotación con fecha de inscripción 22/01/1998 y duración de 25 años, a nombre de FLOR MARIA SILVA PAREDES, sin embargo, en el momento de la visita técnica no se observó actividades asociadas a minería, adicionalmente, en el momento de la realización del informe de avalúo el mencionado título no se encuentra vigente.



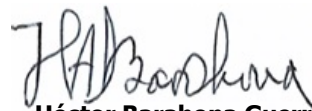
14. RESULTADO DEL AVALÚO PROPIETARIO

DEPARTAMENTO: Cundinamarca.
MUNICIPIO: Nemocón
VEREDA: Patio Bonito
FICHA PREDIAL: 020-D-T2-MCRC.
DIRECCIÓN: Lote El Cerezo
PROPIETARIO: JOHN RODRIGO DIAZ VACA Y OTROS.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
UF1	Area requerida	m2	52,00	\$ 85.000,00	\$ 4.420.000,00
UF2	Area requerida	m2	250,00	\$ 13.000,00	\$ 3.250.000,00
Total Terreno					\$ 7.670.000,00
CONSTRUCCIONES					
C1: Construcción		m2	84,05	\$ 777.000,00	\$ 65.306.850,00
C2: Construcción		m2	59,76	\$ 685.000,00	\$ 40.935.600,00
C3: Construcción		m2	51,40	\$ 736.400,00	\$ 37.850.960,00
C4: Contruccion		m2	24,36	\$ 1.104.800,00	\$ 26.912.928,00
Total Construcciones					\$ 171.006.338,00
ANEXOS					
Ca1 Zona Dura		m2	17,01	\$ 133.800,00	\$ 2.275.938,00
Ca2 Base en ladrillo		m2	1,00	\$ 2.987.200,00	\$ 2.987.200,00
Ca3 Caja de psio		m2	0,33	\$ 1.644.600,00	\$ 542.718,00
Ca4 Postes en cemento		Und	5,00	\$ 29.800,00	\$ 149.000,00
Total Anexos					\$ 5.954.856,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes				Valor Global	\$ 298.100,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 298.100,00
TOTAL AVALUO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 184.929.294,00
VALOR TOTAL INDEMNIZACION LIQUIDACION DANO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE					\$ 12.268.023
TOTAL AVALUO COMERCIAL					\$ 197.197.317,00

Son: Ciento noventa y siete millones ciento noventa y siete mil trescientos diecisiete pesos M.L.


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal


Héctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos.
 R.A.A: N° AVAL -19114869


Diana Carolina Ibagón Rojas
 Avaluador
 R.A.A: N° AVAL-53044352


John Michel Guaneme Rodríguez
 Comité Técnico
 R.A.A: N° AVAL-80028703




OMAR SALCEDO U
 VoBo Admon Interventoría
 Aprobado 23-09-2025

15. FOTOGRAFÍAS

Vista sector	Vista C1
	
Vista piso	Vista Cocina
	

Vista Cocina 	Vista Rampa y tubo 
Vista Baño 	Vista Alcoba 

Vista Baño 	Vista Meson 
Vista Alberca 	Vista Meson 

Vista C2	Vista Piso y muros
	
Vista Baño	Vista Cocina
	

Vista Techo 	Vista Alcoba 
Vista Sala 	Vista Ventana 

Vista C3 	Vista Baño 
Vista Cielo raso y muros 	Vista Meson 

Vista C4 	Vista Cocina 
Vista Muro y Techo 	Vista Meson 

Vista Sala	Vista Cocina
	
Vista patio	Vista techo
	



Vista Ventana	Vista Alcoba
	
Vista Baño	Vista Exterior
	

Vista Ca1	Vista Ca2
	
Vista Ca3	Vista Ca4
	

16. Información Anexa.

16.1. Cuadro Resumen Daño Emergente.

ANEXO DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO NOTARIADO: SEGÚN NOTARIADO RESOLUCIÓN 585 DE 2025	
VALOR BASE LIQUIDACIÓN	\$ 184.929.294
DERECHO NOTARIAL	
DERECHOS NOTARIALES (COMPRVENTA)	\$ 581.984
COPIA ORIGINAL (Promedio 125 hojas)	\$ 625.000
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 50 hojas)	\$ 190.000
AUTENTICACIÓN DE COPIAS	\$ 115.000
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$ 1.511.984
IVA 19%	\$ 287.277
RECAUDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO	\$ 39.500
RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 39.500
TOTAL DERECHO NOTARIAL	\$ 1.878.261
DERECHO DE REGISTRO	
DERECHO REGISTRAL	\$ 1.891.827
INSCRIPCIÓN MATRÍCULA	\$ 13.900
CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN	\$ 15.700
CERTIFICADO DE TRADICIÓN	\$ 22.100
SISTEMATIZACIÓN	\$ 38.871
TOTAL DERECHO REGISTRAL	\$ 1.982.397
IMPUESTO DE REGISTRO	
IMPUESTO DE REGISTRO CUANTIA	\$ 924.646
COSTOS ADMINISTRATIVOS	\$ 28.200
TOTAL IMPUESTO DE REGISTRO	\$ 952.846,47
TOTAL DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 4.813.505
NOTA: El valor es aproximado, toda vez que el mismo puede cambiar debido al número de hojas, anexos y copias de cada escritura pública.	
NOTA 2: De acuerdo con lo registrado en la ficha predial, solo se realiza en el ítem indemnizatorio, los cálculos de Notariado y Registro correspondientes al Daño emergente, además no se entregaron documentos para realizar el respectivo análisis del cálculo de lucro cesante.	



LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

Agosto de
2025

CONSORCIO VIAL MHC 063

Departamento: Cundinamarca
Municipio: Nemocón
Vereda o Corregimiento: Patio Bonito
Ficha Predial: 020-D-T2-MCRC
Dirección: Lote El Cerezo
Propietarios: JOHN RODRIGO DIAZ VACA Y OTROS

RESOLUCIÓN NO. 898 DEL IGAC DE 2014

"Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013."

Modificada parcialmente por la Resolución No. 1044 del IGAC del 29 de septiembre de 2014 y la Resolución No. 316 del IGAC del 18 de marzo de 2015.

RESUELVE:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO NO. 1º. OBJETO. Fijar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración y actualización de los avalúos comerciales, incluido el valor de las indemnizaciones o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

"De conformidad con lo previsto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, la indemnización está compuesta por el daño emergente cierto y consolidado, y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte."

ARTÍCULO No. 5º. DAÑO EMERGENTE.

Corresponde al valor del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y a los siguientes conceptos, que pueden generarse en el marco del proceso de adquisición predial para proyectos de infraestructura de las entidades adscritas al Ministerio de Transporte:



I. Notariado y Registro: Corresponde a los derechos notariales y de registro, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente.	\$4.813.505
II.Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en industrias: Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles que conforman la unidad industrial de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar dentro del mismo municipio, o la reubicación de estos en el área remanente cuando la adquisición es parcial, a fin de continuar con la actividad industrial debidamente reconocida y autorizada.	No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.
III. Desconexión de servicios públicos: Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien a la entidad adquirente. El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas.	\$ 254.518
IV. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento. Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso.	\$ 0



V. Impuesto Predial: Numeral modificado por el artículo 5 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente: Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo con el trimestre en que se elabore el Avalúo, así: Primer Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75% Segundo Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50% Tercer Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25% Cuarto Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".	NO APLICA
VI. Adecuación de área remanente Habrà lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno, construcciones y cultivos, en los términos del numeral 5 del artículo 21 del Decreto Nacional 1420 de 1998, o la norma que lo modifique, derogue, complemente o adicione. Se reconocerá el valor de reposición a nuevo de las construcciones. Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, en cuya realización se tendrá en cuenta investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.	No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.
VII. Perjuicios Derivados De La Terminación De Contratos Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos, tales como de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido.	No aplica.



Se reconocerá en forma exclusiva para los casos en que el proceso de adquisición predial se adelante por enajenación voluntaria. En caso de expropiación no podrán tasarse perjuicios derivados del incumplimiento de obligaciones contractuales con terceros, porque según lo previsto por la ley 9 de 1989, artículo 26 inciso final, la expropiación constituye fuerza mayor.

Para el cálculo de este concepto se tendrá en cuenta lo previsto en las cláusulas del respectivo contrato con los terceros y la normatividad vigente sobre la materia.

ARTÍCULO NO. 6. LUCRO CESANTE

Ganancia o provecho demostrable dejado de percibir, por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble requerido para la ejecución de obras de infraestructura de transporte.

I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:

Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble.

Se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato y la información tributaria y/o contable aportada por el beneficiario de la indemnización. Dicho contrato deberá haber sido suscrito mínimo 6 meses antes de la fecha de elaboración del avalúo.

\$ 7.200.000

II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:

Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior y se establecerá el ingreso tomando en consideración la información tributaria y contable aportada por el beneficiario de la indemnización.

PARÁGRAFO 1º. En caso de que el beneficiario no esté obligado a presentar declaraciones tributarias, se tendrá en cuenta la información contable.

\$ 0.



PARÁGRAFO 2º. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley 17 42 de 2014, el lucro cesante se reconocerá hasta por un término de seis (6) meses.

VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

\$12.268.023

SON: DOCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL VEINTITRÉS PESOS M.L.


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A: N° AVAL-19163731


Héctor Barahona Guerrero
 Comité Técnico
 /R.A.A: N° AVAL -19114869


Diana Carolina Ibagón Rojas
 Avaluador
 R.A.A: N° AVAL-53044352


OMAR SALCEDO U
 VoBo Admon Interventoría
 Aprobado 23-09-2025



SOPORTE CÁLCULOS

Desconexión de Servicios Públicos:

- Desconexión de Redes Eléctricas:

Concepto		Tipo de visita	Tarifa 2025 sin IVA	Tarifa 2025 con IVA	
REVISIÓN EQUIPO DE MEDIDA	Retiro Acometida y Medidor solicitado por el cliente ⁽¹²⁾	Medida Directa	213,881	254,518	
	Retiro Acometida y Medidor solicitado por el cliente NO RESIDENCIAL ⁽¹⁰⁾⁽¹²⁾	Medida semidirecta	289,994	345,093	
		Medida Indirecta	289,994	345,093	
	Medida directa Especial ⁽¹⁶⁾	Medida Directa	245,885	292,603	
	Medida directa Intermedia ⁽¹⁶⁾	Medida Directa	193,103	229,793	
	Medida Directa Liviana ⁽¹⁶⁾	Medida Directa	107,891	128,390	
	Medida Semidirecta 1<F<160	Medida semidirecta	397,323	472,814	
	Medida Indirecta F>160	Medida Indirecta	518,325	616,807	
Concepto		Tipo de visita	Tarifa 2025 sin IVA	Tarifa 2025 con IVA	
ALQUILER INFRAESTRUCTURA	Rechazos técnicos	Análisis documental	Poste o cámara	10,216	12,157
		Análisis terreno	Poste	21,180	25,204
			Cámara	62,743	74,664

Nota: se tuvo en cuenta el ítem Retiro Acometida y Medidor solicitado por el cliente medida directa de la tabla de Enel para el mes de Julio del año 2025 por un valor de \$ 254.518



I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:

[illegible]

66. La validez por el arrendatario de las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a una
67. régimen T. El arrendador, con el cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 de la ley 820 de 2003 podrá dar por terminado unilateralmente el
68. contrato de arrendamiento durante las primeras, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación
69. no menor a tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones
70. el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble. 8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de
71. vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causas especiales de rescisión, previo aviso escrito al
72. arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento: a) Cuando el
73. propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no inferior a un (1) año; b) Cuando el inmueble haya de
74. destinarse para edificar una nueva construcción, o cuando se requiera desmontarlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación; c)
75. Cuando haya de extinguirse el cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa; d) La plena voluntad de dar por terminado el
76. contrato, siempre y cuando el contrato de arrendamiento originado sea inferior a cuatro (4) años de ejecución. En este último caso el arrendador deberá
77. indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno por ciento cinco (15) meses de arrendamiento. Cuando se trate de las causas
78. previstas en los literales a), b) y c), el arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria o
79. otorgada por la compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a la ley 820 de 2003, en caso de que el
80. arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de restitución. Cuando se
81. trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 25 de la ley 820 de
82. 2003. De no mediar constancia por escrito del arrendatario, el contrato de arrendamiento se entenderá rescindido automáticamente por un término igual al
83. inicialmente pactado. 8. Por parte del arrendatario: 1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción preteritista del
84. arrendador o porque incumpla en mora en pagos que se le hubieren a su cargo. En estos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del
85. restablecimiento del servicio y abonosarlo de los pagos que le corresponden hacer como arrendatario. 2. La incursión reiterada del arrendador en
86. prácticas que afecten gravemente al dicho pago por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad pública. 3.
87. El descomiso por parte del arrendador de los derechos reconocidos al arrendatario por la ley o el contrato. 4. El arrendatario podrá dar por
88. terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a
89. través del servicio postal autorizado con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3)
90. meses de arrendamiento y siguiendo el procedimiento que trata el artículo 25 de la ley 820 de 2003. Cumplidas estas condiciones el arrendador estará
91. obligado a restituir el inmueble; si no lo hiciera, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente con el
92. procedimiento del artículo 34 de la ley 820 de 2003, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. 8. El arrendatario podrá dar por terminado
93. unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de previo aviso escrito al
94. arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el
95. arrendatario no estará obligado a proveer causal alguna diferente a su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador. De no mediar constancia por
96. escrito del arrendatario, el contrato de arrendamiento se entenderá rescindido automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. Parágrafo: No
97. obstante las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato sin pago de indemnización alguna. DCDUA.-
98. MORA: Cuando el arrendatario incumpla el pago de la renta en la oportunidad, lugar y forma acordada en la cláusula respectiva, el arrendador podrá
99. hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble. NOVENA.- CLÁUSULA PENAL: Salvo lo que la ley disponga
100. por partes casuales, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones de todos de este contrato, lo constituirá en deudor de la otra parte,
101. según lo
102. pena, en materia del pago de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. En caso de mora en el
103. pago del canon de arriendo, el (los) ARRENDADOR(ES) podrá(n) optar efectivamente el valor de los cánones debidos, la pena al pagarla, en
104. servicios de pago por el (los) ARRENDATARIO(S), la indemnización de perjuicios, basando para ello la sola afirmación del incumplimiento y
105. estimación de los perjuicios y la presentación de este contrato. El (LOS) ARRENDATARIO(S) renuncia(n), desde ya a cualquier tipo de compensación en
106. mora que la ley establece para que le sea exigible la pena e indemnización que trata esta cláusula. DÉCIMA.- PRORROGA: El presente contrato se
107. entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo,
108. y que el arrendatario lo pague a las mejores de la renta autorizada por la ley (ver Ley 820 de 2003) DÉCIMA PRIMERA.- GASTOS: Los gastos con
109. causal la firma del presente contrato serán a cargo de:
110. DÉCIMA SEGUNDA.- DERECHO DE RETENCIÓN: En todas las claves en las cuales el arrendador debe indemnizar al arrendatario, este no podrá ser
111. privado del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o con que se le hubiere asignado deduciblemente el
112. importe de ella por parte del arrendador. DÉCIMA TERCERA.- COARRENDATARIOS: Para garantizar al arrendador el cumplimiento de sus
113. obligaciones, el arrendatario tiene como coarrendatario(a) a:
114. mayor y vecino de _____ identificado(a) con _____ y _____ quien (los) declara(n) que se
115. mayor y vecino de _____ identificado(a) con _____ y _____
116. obliga(n) solidariamente con el arrendatario durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por el tiempo que permanezca el inmueble
117. en poder de él. DÉCIMA CUARTA: El arrendatario faculta expresamente al arrendador para llevarse este documento al espacio en blanco destinado a
118. los fines. DÉCIMA QUINTA.- LINDEROS DEL INMUEBLE:
119. _____
120. _____
121. DÉCIMA SEXTA: Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones:
122. En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día _____ 03 _____ 071 del mes de _____ 2024
123. del año _____
124. ARRENDADOR: _____ ARRENDATARIO: _____
125. Roberto Carvajal Luis Alberto Rosas
126. C.C. NIT No. 7950948-30-7890238 C.C. NIT No. 79629752
127. ARRENDATARIO: _____ COARRENDATARIO(S): _____ COARRENDATARIO: _____

PARA DETERMINAR EL LUCRO CESANTE O RENTAS DEJADAS DE PERCIBIR SE HICIERON POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SE REALIZARON CONSULTAS DE CANON DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON EL SIGUIENTE RESULTADO

Arrendadora:	AGEBARDO CARVAJAL
Arrendataria:	LUIS ALBERTO ROSAS CIROLLO
Fecha Inicio:	03 de enero 2024
	Valor
	Canon
	\$ 400.000

Soporte Continuidad Arrendamiento:

VIVIENDA	DIRECCION		CONTACTO	TELEFONO	VALOR
	San Rafael	dos habitaciones sala comedor cocina	Nancy Caicedo	3138056502	\$650.000
	Zafiro-nemocon	dos habitaciones sala comedor cocina	Yolanda Garay	3125619632	\$600.000
	Nemocon	dos habitaciones sala comedor cocina	HOUW COLOMBIA	3225544320	\$620.000
				PROMEDIO	623.333

COMO ESTE VALOR ES SUPERIOR AL VALOR DEL CONTRATO SE TOMARA PARA EL LUCRO CESANTE EL CANON DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE ES \$ 400.000

Cálculo Pérdidas:	Valor	Meses a	Total
	Canon	Pagar	
	\$ 400.000	6 meses	2.400.000



CVU No.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: Engr - 03-2024

ARRENDADOR (R): Cristian Camilo Gomez Asaña

ARRENDATARIO (R): Agobardo Carvajal

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Vereda Rio Bonito (Memecón)

Precio a pagar: Cuatrocientos mil Pesos \$ 400.000

Término de duración del contrato: 1 año

Fecha de iniciación del contrato: 03 de Enero

El inmueble se presta para el servicio de: Agua, Luz, Gas

El arrendatario se compromete a pagar al arrendador: \$ 400.000

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, el arrendador se obliga a ceder al arrendatario el goce del inmueble urbano destinado a vivienda cuyo objeto se detalla en la cláusula octava de este contrato, junto con los demás elementos que figuran en el inventario anexo al presente contrato, y el arrendatario, a pagar por esta goce el canon o renta estipulado. SEGUNDA.- PAGO, OPORTUNIDAD Y FORMA: El arrendatario se obliga a pagar al arrendador el canon o renta estipulado en la cláusula octava de este contrato, en la forma y oportunidad que se indica en la cláusula octava de este contrato.

TERCERA.- DESTINACIÓN: El arrendatario se compromete a utilizar el inmueble al uso para vivienda de él y su familia, y no podrá darle otro uso. En caso de no cumplir con esta obligación, el arrendador podrá exigir al arrendatario el pago de una multa equivalente al 10% del valor de la renta, y en caso de reincidencia, el arrendador podrá exigir al arrendatario el pago de una multa equivalente al 20% del valor de la renta, y en caso de reincidencia, el arrendador podrá exigir al arrendatario el pago de una multa equivalente al 30% del valor de la renta.

CUARTA.- RENDIMIENTO Y ESTADO: El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato. En el mismo se detallan los servicios, cosas y otros contenidos. El arrendatario se obliga a la terminación del contrato a devolver al arrendador el inmueble en el mismo estado que lo recibió, salvo el deterioro normal del tiempo y el uso legítimo que le han permitido. QUINTA.- REPARACIONES: El arrendatario será el responsable de las reparaciones que se indiquen en la ley y no podrá realizar obras sin el consentimiento escrito del arrendador. En caso que el arrendatario realice reparaciones indispensables no incluidas en el contrato, a menos que las partes acuerden otra cosa, podrá el arrendatario descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta, sin que tales descuentos excedan el treinta por ciento (30%) del valor de la renta. Si el costo de las reparaciones fuera mayor, el arrendatario podrá descontar periódicamente hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total. SEXTA.- OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES: a) Del arrendador: 1. El arrendador hará entrega inmediata del inmueble al arrendatario. 2. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 3. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 4. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 5. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 6. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 7. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 8. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 9. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 10. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 11. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 12. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 13. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 14. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 15. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 16. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 17. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 18. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 19. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 20. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 21. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 22. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 23. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 24. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 25. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 26. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 27. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 28. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 29. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 30. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 31. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 32. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 33. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 34. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 35. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 36. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 37. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 38. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 39. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 40. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 41. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 42. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 43. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 44. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 45. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 46. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 47. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 48. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 49. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 50. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 51. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 52. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 53. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 54. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 55. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 56. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 57. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 58. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 59. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 60. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 61. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 62. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 63. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 64. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 65. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 66. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 67. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 68. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 69. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 70. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 71. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 72. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 73. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 74. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 75. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 76. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 77. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 78. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 79. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 80. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 81. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 82. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 83. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 84. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 85. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 86. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 87. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 88. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 89. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 90. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 91. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 92. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 93. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 94. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 95. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 96. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 97. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 98. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 99. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso. 100. El arrendador se compromete a mantener el inmueble en buen estado, de acuerdo a la ley y a las condiciones de uso.

FET-00000

[illegible]

PARA DETERMINAR EL LUCRO CESANTE O RENTAS DEJADAS DE PERCIBIR SE HICIERON POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SE REALIZARON CONSULTAS DE CANON DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON EL SIGUIENTE RESULTADO

Arrendadora:	AGOBARDO CARVAJAL
Arrendataria:	CRISTIAN CAMILO GOMEZ RIAÑO
Fecha Inicio:	03 de enero 2024
	Valor
	Canon
	\$
	400.000

Soporte Continuidad Arrendamiento:

VIVIENDA	DIRECCION		CONTACTO	TELEFONO	VALOR
	San Rafael	dos habitaciones sala comedor cocina	Nancy Caicedo	3138056502	\$650.000
	Zafiro-nemocon	dos habitaciones sala comedor cocina	Yolanda Garay	3125619632	\$600.000
	Nemocon	dos habitaciones sala comedor cocina	HOUM COLOMBIA	3225544320	\$620.000

COMO ESTE VALOR ES SUPERIOR AL VALOR DEL CONTRATO SE TOMARA PARA EL LUCRO CESANTE EL CANON DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE ES \$ 400.000

Cálculo Pérdidas:	Valor	Meses a	Total
	Canon	Pagar	
	\$ 400.000	6 meses	2.400.000



CVU No.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DE ELABORACIÓN DEL CONTRATO: Enero - 23- 2024

ARRENDADOR (R): Mari A. Mariencia Rosas - 322 255 9436

ARRENDATARIO (R): Agebardo Caurbagal

Dirección de inmueble: La Ruidosa Nereocan

Valor mensual: \$ 400.000

Término de duración del contrato: Término Indefinido

Fecha de inicio del contrato: 23 de Enero

Objeto del contrato: Agua / Luz / Gas

Depende de el consumo

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, el arrendador se obliga a entregar al arrendatario el goce del inmueble urbano destinado a vivienda urbana, ubicado en la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, y el arrendatario se obliga a pagar al arrendador la suma de \$ 400.000 (cuatrocientos mil) por el goce del inmueble y demás elementos a proporcionar en el contrato.

SEGUNDA.- DESTINACIÓN: El inmueble se otorga en arrendamiento para ser utilizado como vivienda para el arrendatario, sus familiares o personas a cargo.

TERCERA.- DESTINACIÓN: El arrendatario se obliga a pagar al arrendador la suma de \$ 400.000 (cuatrocientos mil) por el goce del inmueble y demás elementos a proporcionar en el contrato.

CUARTA.- RECIBO Y ESTADO: El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme a la descripción que se encuentra en el contrato.

QUINTA.- REPARACIONES: El arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones necesarias a que se refiere la ley y no podrá realizar obras sin el consentimiento escrito del arrendador. En caso que el arrendatario realice reparaciones independientes no cubiertas por la ley, el arrendador no será responsable de ellas.

SEXTA.- OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES: El arrendatario se obliga a pagar al arrendador la suma de \$ 400.000 (cuatrocientos mil) por el goce del inmueble y demás elementos a proporcionar en el contrato.

SEPTIMA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO: El arrendatario se obliga a pagar al arrendador la suma de \$ 400.000 (cuatrocientos mil) por el goce del inmueble y demás elementos a proporcionar en el contrato.

PARA DETERMINAR EL LUCRO CESANTE O RENTAS DEJADAS DE PERCIBIR SE HICIERON POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SE REALIZARON CONSULTAS DE CANON DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON EL SIGUIENTE RESULTADO

Arrendadora:	AGOBARDO CARVAJAL
Arrendataria:	MARIA HORTENCIA ROSAS
Fecha Inicio:	23 de enero 2024
	Valor
	Canon
	\$
	400.000

COMO ESTE VALOR ES SUPERIOR AL VALOR DEL CONTRATO SE TOMARA PARA EL LUCRO CESANTE EL CANON DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE ES \$ 400.000

Cálculo Pérdidas:	Valor	Meses a	Total
	Canon	Pagar	
	\$ 400.000	6 meses	2.400.000



ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL RURAL DE PROTECCIÓN
020-D-T2-MCRC.

En la ciudad de Bogotá, D.C. a los catorce (14) días del mes de agosto de 2025, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por el **Consorcio Vial MHC 063**, del predio denominado Lote Los Cerezos en el Municipio de Nemocón (Cundinamarca), elaborado y presentado por el evaluador Diana Carolina Ibagón Rojas.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
UF1	Area requerida	m2	52,00	\$ 85.000,00	\$ 4.420.000,00
UF2	Area requerida	m2	250,00	\$ 13.000,00	\$ 3.250.000,00
Total Terreno					\$ 7.670.000,00
CONSTRUCCIONES					
C1: Construcción		m2	84,05	\$ 777.000,00	\$ 65.306.850,00
C2: Construcción		m2	59,76	\$ 685.000,00	\$ 40.935.600,00
C3: Construcción		m2	51,40	\$ 736.400,00	\$ 37.850.960,00
C4: Construcción		m2	24,36	\$ 1.104.800,00	\$ 26.912.928,00
Total Construcciones					\$ 171.006.338,00
ANEXOS					
Ca1 Zona Dura		m2	17,01	\$ 133.800,00	\$ 2.275.938,00
Ca2 Base en ladrillo		m2	1,00	\$ 2.987.200,00	\$ 2.987.200,00
Ca3 Caja de piso		m2	0,33	\$ 1.644.600,00	\$ 542.718,00
Ca4 Postes en cemento		Und	5,00	\$ 29.800,00	\$ 149.000,00
Total Anexos					\$ 5.954.856,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos Permanentes				Valor Global	\$ 298.100,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 298.100,00
TOTAL AVALUO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 184.929.294,00
VALOR TOTAL INDEMNIZACION LIQUIDACION DANO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE					\$ 12.268.023
TOTAL AVALUO COMERCIAL					\$ 197.197.317,00

Son: Ciento noventa y siete millones ciento noventa y siete mil trescientos diecisiete pesos
M.L

Se firma en Bogotá D.C. a los catorce (14) días del mes de agosto de 2025.


Gabriel Sarmiento Arango
Representante Legal


Héctor Barahona Guerrero
Director de Avalúos.
R.A.A: N° AVAL -19114869


Diana Carolina Ibagón Rojas
Avaluador
R.A.A: N° AVAL-53044352


John Michel Guaneme Rodríguez
Comité Técnico
R.A.A: N° AVAL-80028703

