



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000017531

Bogotá D.C., 17/03/22

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADO E INDETERMINADOS DE
MARIA EDELMIRA PULIDO DE FLOREZ (C.C. 28.785.362)**

Predio denominado LOTE EL RETIRO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado CASA LOTE EL RETIRO (Según Escritura Pública)

Vereda Boquerón

Municipio de Icononzo

Departamento de Tolima

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000005391 del 08 de febrero del 2022. Predio TCBG-3-440.

Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 08 del mes de febrero del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000005391 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado LOTE EL RETIRO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), CASA LOTE EL RETIRO (Según Escritura Pública), ubicado en la Vereda Boquerón, jurisdicción del Municipio de Icononzo, departamento de Tolima, localizado en las siguientes abscisas inicial: K000+18,25 D; final: K000+24,56 D; localizado en el margen Derecho, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **366-43583** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar e identificado con la Cédula Catastral No. 73-352-02-00-00-0001-0012-0-00-00-0000, cuyo titular del derecho real de dominio es la señora **MARIA EDELMIRA PULIDO DE FLOREZ** quien en vida se identifico con cedula de ciudadanía N° 28.785.362 en calidad de titular inscrito.

Que el día 09 del mes de febrero del año 2022, se envió la citación con radicado No. 202250000005401, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a la dirección

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia - Teléfono: (57) (1) 3906013



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000017531

del inmueble denominado LOTE EL RETIRO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), CASA LOTE EL RETIRO (Según Escritura Pública), ubicado en la Vereda Boquerón, jurisdicción del Municipio de Icononzo, departamento de Tolima, a través de la empresa de correo certificado 4-72, con número de guía CU001783295CO, citación que fue recibida en su lugar de destino el día 17 de febrero del año 2022 y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal al titular inscrito de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se procederá a notificar mediante aviso a través del envío integro de la misma, junto con el avalúo comercial correspondiente.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a los herederos determinado e indeterminados de MARIA EDELMIRA PULIDO DE FLOREZ, quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía N° 28.785.362 , y a los herederos determinados que a la fecha del presente aviso no hubiesen acreditado el parentesco con la fallecida propietaria; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

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

Atentamente,



FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

VIA 40 EXPRESS S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)
3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000005391

Bogotá D.C., 08 FEB 2022

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADO E INDETERMINADOS DE
MARIA EDELMIRA PULIDO DE FLOREZ (C.C. 28.785.362)**

Predio denominado LOTE EL RETIRO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado CASA LOTE EL RETIRO (Según Escritura Pública)

Vereda Boquerón

Municipio de Icononzo

Departamento de Tolima

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

ASUNTO: Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de un predio junto con sus construcciones, construcciones anexas, cultivos y especies ubicados en las siguientes abscisas inicial: K000+18,25 D; final: K000+24,56 D; localizado en el margen Derecho del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 3, denominado **LOTE EL RETIRO** (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), **CASA LOTE EL RETIRO** (Según Escritura Pública), ubicado en la Vereda Boquerón, jurisdicción del Municipio de Icononzo, departamento de Tolima, identificado con la Cédula Catastral No. **73-352-02-00-00-00-0001-0012-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **366-43583** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar y Ficha Predial No. **TCBG-3-440**.

Respetados señores:

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

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000005391

Carril –Doble Calzada Bogotá – Girardot”, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, el predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-3-440, de la cual se anexa copia; denominado LOTE EL RETIRO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), CASA LOTE EL RETIRO (Según Escritura Pública), ubicado en la Vereda Boquerón, jurisdicción del Municipio de Icononzo, departamento de Tolima, identificado con la Cédula Catastral No. 73-352-02-00-00-0001-0012-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria No. 366-43583 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS (120,00 M²)**, junto con sus construcciones, construcciones anexas, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **03 de DICIEMBRE de 2021**, por la suma de: **CIENTO DIECISIETE MILLONES CIENTO VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$117.122.545,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, construcciones anexas, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000005391

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	120,00	\$ 216.000	\$ 25.920.000
TOTAL TERRENO				\$ 25.920.000
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	65,89	\$ 1.116.600	\$ 73.572.774
C2	m3	2,56	\$ 1.140.700	\$ 2.920.192
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 76.492.966
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	14,73	\$ 233.600	\$ 3.440.928
M2	m2	16,65	\$ 503.800	\$ 8.368.270
M3	m2	14,27	\$ 142.000	\$ 2.026.340
M4	m2	1,59	\$ 170.200	\$ 270.618
M5	m2	0,65	\$ 146.000	\$ 94.900
M6	m2	2,38	\$ 77.900	\$ 185.402
M7	m2	1,29	\$ 124.900	\$ 161.121
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 14.567.579
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Mango (D= 0.20-0.40 m)	un	1,00	\$ 64.000	\$ 64.000
Jazmin	un	12,00	\$ 6.500	\$ 78.000
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 142.000
TOTAL AVALUO				\$ 117.122.545

TOTAL AVALÚO: CIENTO DIECISIETE MILLONES CIENTO VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$117.122.545,00).

Adicionalmente, se reconoce la suma de **CIENTO SETENTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 173.166,00)**, que corresponde al valor de daño emergente (Por desconexión de servicios públicos – Cancelación servicio energía), en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000005391

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 173.166	Cancelación servicio energía
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 173.166	

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3148145329 - 3228091463 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y eramos@consorcioruta40.com.

Por otra parte, el artículo 61 de la ley 388 de 1997, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1) 3906013



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000005391

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

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

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

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

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

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

Contra el presente comunicado no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el inciso primero del artículo

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)
3906013



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000005391

13 de la Ley 9 de 1989 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-3-440, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ DC.**, el **03 de DICIEMBRE de 2021**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

FRANCOIS REGIS LE MIERE

Director de Proyecto

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT



UNIDAD FUNCIONAL:	3
PREDIO No. :	TCBG-3-440
NOMBRE PROPIETARIO:	MARIA EDELMIRA PULIDO DE FLOREZ
DIRECCION PREDIO:	C 8 2 45 RETIRO


No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
1	C1: Construcción de 1 nivel con estructura en muros de carga en bloque con pañete, estuco y pintura, piso enchapado en cerámica, cubierta en teja de zinc termoacústica con soporte en vigas metálicas con cielo raso en láminas PVC, periferia de aluminio en puertas y ventanas, muro de fachada y posterior enchapados en cerámica. Distribución: Tres (3) habitaciones, dos presentan baño privado, cada baño enchapado en cerámica en piso y paredes con instalación de sanitario, lavamanos y ducha con división en vidrio.	65,69	m2
2	C2: Construcción de 1 nivel con estructura en muros de carga en bloque sin acabado, correspondiente a un cuarto o depósito, con cubierta en placa de concreto (2,65 m ²) de 0,10 m de espesor, piso en cemento afinado y puerta metálica.	2,56	m2

No	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
1	M1: Enramada correspondiente a un pasaje o acceso al predio con cubierta en teja de zinc termoacústica con soporte en vigas metálicas y en muros de construcción principal, piso en concreto (espesor 0,20 m).	14,73	m2
2	M2: Piscina construida sobre rasante, muro en bloque (espesor 0,20 m) con pañete en el exterior e interior con enchape en cerámica, altura 0,90 m con borde superficial en granito. Conectada a tubo interno PVC (0,10 m) para desagua en zona dura (M4). No posee cuarto de máquinas.	16,65	m2
3	M3: Zona dura con enchape en cerámica (zona parcial en concreto 5,50 m ²), espesor 0,10 m.	14,27	m2
4	M4: Dos (2) escaleras enchapados en cerámica, paso 0,24 m y contrapaso 0,18 m.	1,59	m2
5	M5: Zona dura en concreto correspondiente a un canal de 0,10 m de espesor, 2,42 m de largo y 0,32 m de ancho.	0,65	m2
6	M6: Jardinera con muro en bloque con pañete y enchape en cerámica de 0,46 m de ancho y 0,45 m de alto.	2,38	m2
7	M7: Zona dura en concreto de 0,05 m de espesor.	1,29	m2

No	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	Mango (D= 0,20-0,40 m)	1	Un
2	Jacmín	12	Un

Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
M.P: 25222-336932 CND
REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

Aprobado
15-12-2021

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0		
		REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 1 de 6

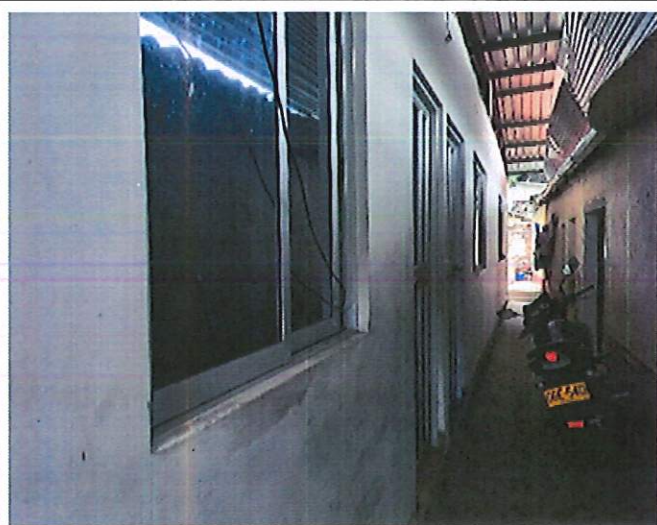
Fecha	15/10/2021
Predio	TCBG-3-440



INICIO AREA REQUERIDA



FINAL AREA REQUERIDA



C1 - VISTA GENERAL

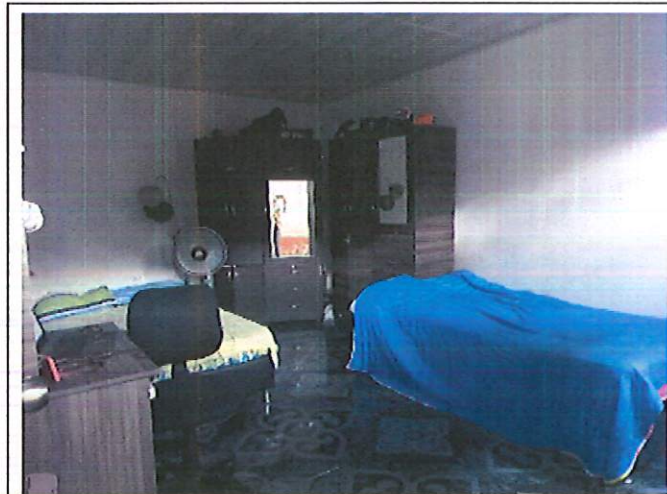


C1 - HABITACION

4

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 2 de 6

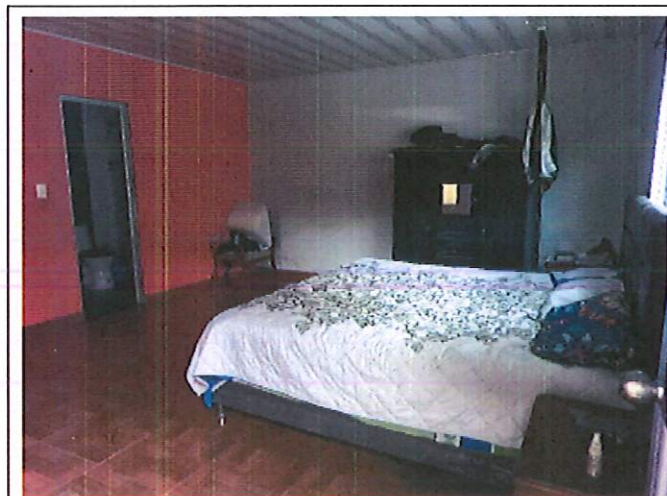
Fecha	15/10/2021
Predio	TCBG-3-440



C1 – HABITACION



C1 – BAÑO




C1 – HABITACION

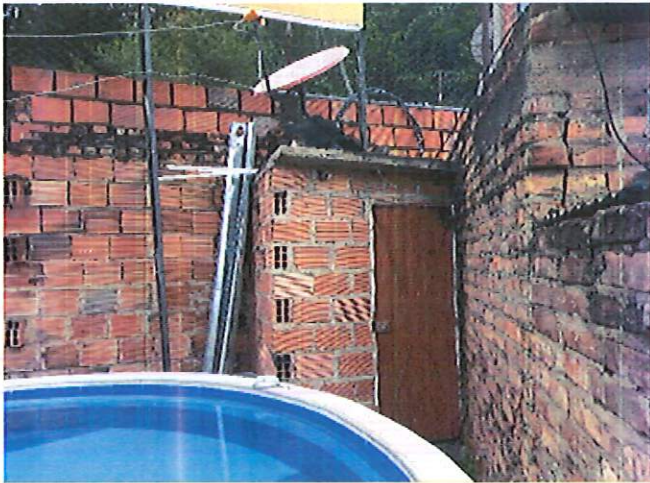


C1 – BAÑO

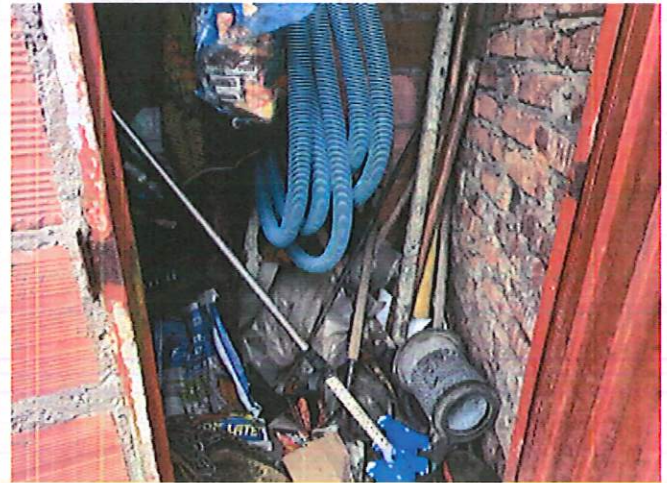
0

	AMPLIACIÓN TERCER CARPIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0		
		REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 3 de 6

Fecha	15/10/2021
Predio	TCBG-3-440



C2 – DEPOSITO



C2 – DEPOSITO



M1 – ENRAMADA

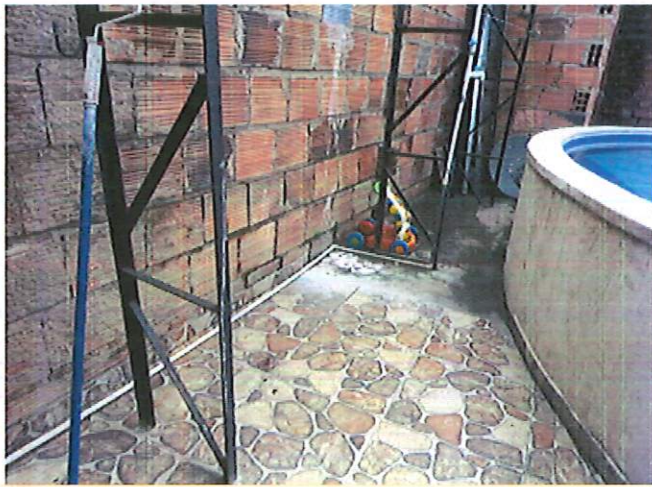


M2 – PISCINA

4

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0	
	REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 4 de 6

Fecha	15/10/2021
Predio	TCBG-3-440



M3 – ZONA DURA



M4 – ESCALERAS



M6 – ZONA DURA (CANAL)



M6 – JARDINERA

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO C40-00001-A0		
		REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA: 2018-01-07	Página 5 de 6

Fecha	15/10/2021
Predio	TCBG-3-440



M7 – ZONA DURA



VALLA



MEDIDOR ENERGIA



MEDIDOR ACUEDUCTO

φ

	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	CÓDIGO		
		C40-00001-A0		
REGISTRO FOTOGRÁFICO FICHA PREDIAL	FECHA:	2018-01-07	Página 6 de 6	

Fecha	15/10/2021
Predio	TCBG-3-440



MANGO



JAZMIN

4

REGISTRO 1

Código	tipo registro	numero orden	orden registros	nombre	denominante	aprovechamiento	directiva	recibo	presupuesto	area constituida	avida	vigencia
733520000000000000000000	1	1	1	BUSO FLOREANA-EHELMIRA	C	2875532	C 2 46 PIETRO	A	123	49	7182034	07/2017

REGISTRO 2

Código	tipo registro	numero orden	orden registros	recursos involucrados	zona fiscal 1	calificación 1	zona fiscal 1	zona fiscal 2	zona ordenada 2	area ordenada 2	vigencia
733522000000000000000000	2	1	1	195812555	3	3	30	3	3	43	01/2021



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

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

CERTIFICADO No.: 7666-783366-63784-3420290
FECHA: 25/8/2021

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC:

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:73-TOLIMA
MUNICIPIO:352-ICONONZO
NÚMERO PREDIAL:02-00-00-00-0001-0012-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:02-00-0001-0012-000
DIRECCIÓN:C 8 2 46 RETIRO
MATRÍCULA:
ÁREA TERRENO:0 Ha 120m2
ÁREA CONSTRUIDA:46.0 m2

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO:\$ 7,401,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	ANA EDELMIRA PULIDO FLOREZ	CÉDULA DE CIUDADANÍA	28785362
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **CONSORCIO RUTA 40**.

María Alejandra Ferrelra Hernandez
Jefe (E) Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:
La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.
De conformidad con el artículo 2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.
Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.
La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, El Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), El Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), Soacha, Santa Marta, El Área Metropolitana de Barranquilla (Los municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del departamento de Atlántico), y la Gobernación del Valle (Los municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Versailles y Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), al no ser de competencia de esta entidad.
La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:
<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.
Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.

P



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE ICONONZO
SECRETARIA DE PLANEACION
E INFRAESTRUCTURA

SPIM- 670

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO DE ICONONZO TOLIMA

HACE CONSTAR

Que el predio identificado con ficha catastral No. 02-00-0001-0012-000, ubicado Calle 8 # 2-46, en el centro poblado de Boquerón del sector Urbano del Municipio de Icononzo, teniendo en cuenta el 7R USO POTENCIAL DEL SUELO del Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T) del Acuerdo 003 de 2007, Acuerdo 004 de 2014 ajuste al (E.O.T) y Acuerdo 006 de 2016 ajuste al (E.O.T) del Municipio de Icononzo Tolima, se encuentra catalogado como **PROTECCION ABSOLUTA**, el cual se especifica así:

AREAS DE PROTECCION ABSOLUTA

Uso principal: Protección y conservación.

Uso Compatible: Investigación

Uso Condicionado: ecoturismo

Uso Prohibido: La producción agropecuaria, construcción de vías, minería, urbanismo.

Se expide a solicitud de CONSORCIO RUTA 40, identificada con Nit No. 901019138-1 a los 18 días del mes de Agosto de 2021.


JHON FREDDY SUAREZ BETANCOURTH
Secretario de Planeación e infraestructura

Proyecto: Jhon Eliseo Cruz/Contratista de Apoyo
Revisó: Ing. Anlly Vargas/Profesional de Apoyo
Aprobó: Abg. Oscar Flórez / Asesor Jurídico



SISTEMA INTEGRAL DE GESTIÓN

PROCESO	GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	CÓDIGO	GCSIP-F-185
FORMATO	FICHA FUNDACIONAL	VERSIÓN	001
		FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESION: AMPLIACION TUNEL CARRIL DOBLE CALZADA - BOGOTÁ - GIRARDOT

CONTRATO No.: APP No 066-DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDDIO No.: TCEB-3-240

ABIC. INICIAL: K000-15,25

ABIC. FINAL: K000-24,56

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDDIO: MARIA EDELMIRA PULIDO DE FLOREZ

UNIDAD FUNCIONAL: TUNEL COSTADO BOGOTÁ-JABANA

SICCION O TRAMO: MARGEN LONGITUD DPECTIVA

CECUBA: 28-785-362

DIRECCION / EMAIL: 3102784517

DIRECCION DEL PREDDIO: C 8 2-46 RETIRO

VEREDA/BARRIO: BOQUERON

MUNICIPIO: ICONONZO

DPTO: TOLIMÁ

CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDDIO: RESIDENCIAL

TOPOGRAFIA: 0 - 7 % Plano

PREDDIO requerido para: CONSTRUCCION

BOQUERON

ICONONZO

TOLIMÁ

URBANO

RESIDENCIAL

0 - 7 % Plano

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPÉCIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Mango (B= 0,20 (b=0,4) m)	1		Un
Alamo	12		Un

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID
1	M1: En murdo correspondiente a un pasaje o acceso al predio con cubierta en teja de zinc termocautizada con soporte en vigas metálicas y en muros de construcción principal, piso en concreto (espesor 0,20 m).	66,89	m ²
2	M2: Paredes construidas sobre muros, muros en bloque (espesor 0,20 m) con pañete en el exterior e interior con rebaje en esquinas, altura 0,30 m con bates superiores en piedra. Conectada a subterráneo PVC (Ø 10 m) para drenaje de aguas lluvias (M4). No por el cuarto de máquinas.	2,56	m ²
3	M3: Zona de muros en concreto, para 0,24 m y contravaso 0,10 m.	68,35	m ²
4	M4: Dos (2) escaleras, molidas en concreto, para 0,24 m y contravaso 0,10 m.	14,73	m ²
5	M5: Zona de muros en concreto correspondiente a un canal de 0,10 m de espesor, 2,42 m de largo y 0,24 m de ancho.	16,65	m ²
6	M6: Jardinería con muro en bloque con pañete y rebaje en esquinas de 0,46 m de ancho y 0,45 m de alto.	14,27	m ²
7	M7: Zona de un contravaso de 0,05 m de espesor.	1,59	m ²
		0,65	m ²
		2,38	m ²
		1,29	m ²
		S/NO	
		NO	
		NO	
		NO	
		N/A	

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

Tiene el inmueble el reglamento de Prohibición de Construcción LEY 675 DE 2011?

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

Aplica Internal de Análisis de Área Remanente?

De acuerdo al estudio de Helios, ¿el trazo que expone el decreto 2770 debe adecuarse?

AREA TOTAL TERRENO: 120,00 m²

AREA REQUERIDA: 120,00 m²

AREA REMANENTE: 0,00 m²

AREA SOBREPANTE: 0,00 m²

AREA TOTAL REQUERIDA: 120,00 m²

FECHA DE CLASIFICACION: 15/10/2011

Elaboró: Ing. OMAR DAFOE LOZANO CUELLAR

MAP: 25222-336935_CND

Revisó y Aprobó: Ing. ANDRÉS MARCELO AGUIRRE CAÑO

MAP: 25222-336935_CND

OBSERVACIONES:

- *De acuerdo con los datos de información consultados y el folio de matrícula inmobiliaria, no indican el área de terreno ni describen la longitud de los lados, según la escritura pública No. 454 del 21 de abril de 1954 de la notaría de Fusagasugá, se indican los siguientes límites para el predio en estudio: "Por el Norte: con las parcelas en venta a Mercedes Maza de Díaz, en el Occidente con lote prometido en venta a Juan Martínez; por el Oriente, categoría de vialidad, y por el Sur con terreno también del vendedor". Posteriormente mediante la escritura pública No. 353 del 30 de julio de 1961 de la notaría de Fusagasugá, se efectuó una compraventa parcial, no obstante, no se prescribió el área objeto de venta ni se estableció el área restante. Al verificarse los límites físicos del predio, se determina un área de 120,00 m², la cual corresponde con el área que importa el certificado catastral, por lo tanto, se adjudica esta como área del predio y se la área requerida para la elaboración de los planos técnicos.
- *Según el Sr. Roman Ayo Pulido, familiar de la Sra. María Edelmira Pulido de Florez, al cual corresponde el número de catastro construido, indica que la propiedad fue construida y su matrícula certificada de dirección, del cual se adopta el nombre de la propiedad que es la ficha y plano predial, debido a que en los documentos, planos, se protocoliza que la vivienda "María de Ayo Edelmira Pulido de Florez" se trata de la misma persona, en el certificado catastral figura como "Cm Edelmira Pulido Florez".
- *Las abstracciones de matrícula y parte del plano vial demuestran (E.E. NÚMERO 02), ser plano predial.
- *La dirección del predio es tomada del certificado catastral y la vereda del certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Icononzo (Tolima). De acuerdo con el código catastral, el predio hace parte del perímetro urbano del municipio y según la norma de uso se ubica en el Centro Poblado Icononzo.
- *El certificado catastral no muestra el número del folio de matrícula inmobiliaria.
- *Del área total requerida (68,45 m²) correspondiente al área ocupada por las construcciones C1 y C2 y 51,55 m² corresponde al área ocupada por las construcciones anexas (construcciones en el inventario predial).
- *De acuerdo con la visita física en la parte posterior de la construcción identificada como C1, se ubica una valla publicitaria reportada en el plano en donde (en el que se encuentra dentro de la construcción C2), la valla y su estructura deberán ser objeto de estudio. La valla pertenece al señor Oscar Humberto Turbato Gordi, representante de "Mujeres Pobladas C.O. NIT 800929239-3" número de comercio 3103000-2/6140258/879.
- *El predio cuenta con un servicio público de energía eléctrica, medidor No. 06260735 de la empresa Enel Codima S.A., la acometida deberá ser objeto de conocimiento. Al frente de la construcción principal C1, se encuentra un registro del servidumbre comunitaria de la Junta de Acción Comunal de Icononzo.

PROYECTO

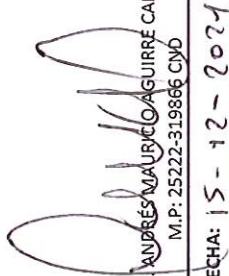

AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

FICHA PREDIAL

TCBG-3-440

ANEXO FICHA PREDIAL: REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA SEGÚN LEVANTAMIENTO EN CAMPO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
<p>0 Ha 120 m²</p>	<p>0 Ha 139,76 m²</p>	<p>De acuerdo con los títulos de adquisición consultados y el folio de matrícula inmobiliaria, no indican el área de terreno, según la escritura pública No. 454 del 21 de abril de 1958 de la notaría de Fusagasugá, se indican los siguientes linderos para el predio en estudio: "Por el Norte con lote prometido en venta a Mercedes Macano viuda de Diaz, en el Occidente con lote prometido en venta a Juan Martinez; por el Oriente, callejuela del vendedor, y por el Sur con terreno también del vendedor." Posteriormente mediante la escritura pública No. 153 del 30 de julio de 1981 de la notaría de Pandi, se efectuó una compraventa parcial, no obstante, no se precisa el área objeto de venta parcial ni se establece el área restante del predio.</p>
<p>REVISÓ Y APROBÓ</p>	<p>ELABORÓ</p>	<p>Conforme a los linderos verificados en visita al predio, el área resultante es de 0 Ha 139,76 m².</p>
<p>Ing. MAURICIO AGUIRRE CANO M.P.: 25222-319886 CND</p> 		<p>De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del predio es de 0 Ha 120 m².</p> <p>La diferencia de áreas entre el área que reporta el certificado catastral respecto al área resultado de la verificación en campo del predio es de 19,76 m². En el Apéndice Técnico 7 del contrato de concesión bajo esquema APP N° 4 del 2016, Capítulo V, numeral 8,3, literal (a) inciso (iii) se establece que; "Cuando se trate de un requerimiento total, en donde existan diferencias entre las área de terreno señaladas en los títulos de adquisición y la ficha predial... se tomara como base la menor área". Por tanto, se adopta como área de terreno del predio el área que reporta el certificado catastral y será el área requerida para la elaboración de los insumos técnicos.</p>
<p>FECHA: 15-12-2021</p>	<p>FECHA DE ELABORACIÓN: 15/10/2021</p>	



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-440

CLASE DE INMUEBLE: URBANO - LOTE DE TERRENO
CON CONSTRUCCIONES

DIRECCIÓN: C 8 2 46 RETIRO

BARRIO: BOQUERÓN

MUNICIPIO: ICONONZO

DEPARTAMENTO: TOLIMA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

SOLICITANTE:

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

Aprobo
13-01-2022

BOGOTÁ D.C., DICIEMBRE 03 DE 2021



TABLA DE CONTENIDO

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. Barrio o urbanización.
- 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

2

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Estratificación socio económica
- 4.4. Vías Importantes Del Sector
- 4.5. Topografía
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Transporte

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos



- 6.4. Forma del lote
- 6.5. Frente
- 6.6. Fondo
- 6.7. Relación frente fondo
- 6.8. Vías de acceso al predio
- 6.9. Servicios públicos
- 6.10. Unidades fisiográficas
- 6.11. Estratificación
- 6.12. Áreas construidas
- 6.13. Características constructivas
- 6.14. Anexos, otras construcciones
- 6.15. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

- 8.1. Relación de ofertas obtenidas
- 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

- 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

3

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
- 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
- 10.3. Servidumbres
- 10.4. Zonas de protección

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN

- 11.1. Costos de reposición
- 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)

12. CALCULO VALOR ANEXOS

- 12.1. Costos de reposición
- 12.2. Depreciación (fitto y corvinni)

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

- 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÚO
DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA



1. INFORMACIÓN GENERAL

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

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno con construcciones.

1.3. TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial corporativo.

1.4. MARCO JURÍDICO: En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.5. DEPARTAMENTO: Tolima.

1.6. MUNICIPIO: Icononzo.

1.7. BARRIO: Boquerón.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: C 8 2 46 RETIRO.

1.9. ABCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K000+18,25 D y abscisa final K000+24,56 D.

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Residencial. 4

1.11. USO POR NORMA: De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Icononzo – Tolima el uso por norma del predio es ÁREAS DE PROTECCIÓN ABSOLUTA.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	73-352-02-00-00-0001-0012-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 120,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	46,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2021	\$ 7.400.500

Fuente: Consulta catastral IGAC.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 09 de noviembre de 2021.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 03 de diciembre de 2021.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO TCBG-3-440.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-440.
- Certificado Catastral.



- Títulos de Adquisición.

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Consulta Catastral del predio.
- Estudio de títulos de PREDIO TCBG-3-440.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: María Edelmira Pulido De Florez C.C. No 28.785.362 (fallecida).

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura pública No. 454 del 21 de abril de 1958 de la Notaria primera de Fusagasugá

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 366-43583.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:

De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 366-43583 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar, que reposa en el expediente, y los títulos de adquisición analizados, se determinó que el predio objeto de estudio se encuentra libre de gravámenes, medidas cautelares y limitaciones al dominio, entre otros.

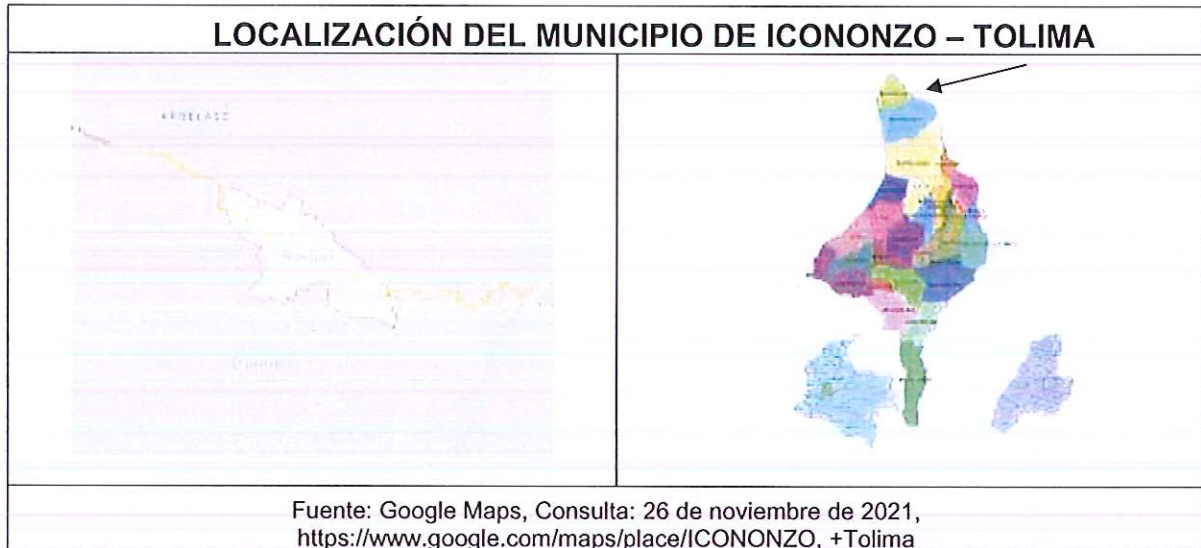
5

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda Boquerón, en donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra en un sector que delimita de la siguiente manera: al norte con la vereda Piedra ancha del municipio de TIBACUY y la vereda San Bartolo del municipio de NILO en el departamento de Cundinamarca; al oriente con la vereda El Triunfo del municipio de FUSAGASUGÁ y la vereda San Roque del municipio de ARBELÁEZ en el departamento de Cundinamarca; al sur con la vereda Montecristo municipio de ICONONZO en el departamento de Tolima; al occidente con la vereda La Reforma municipio de MELGAR en el departamento de Tolima.¹

¹ Página oficial del municipio, <http://www.lcononzo-Tolima.gov.co>.



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico y el uso residencial.
- 4.3. **ESTRATIFICACIÓN ECONÓMICA:** De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.
- 4.4. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** La vía Nacional Girardot - Bogotá, se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en doble sentido, de la cual comunica con vías pavimentadas en buen estado.
- 4.5. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana (0%-7%).
- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de ICONONZO.

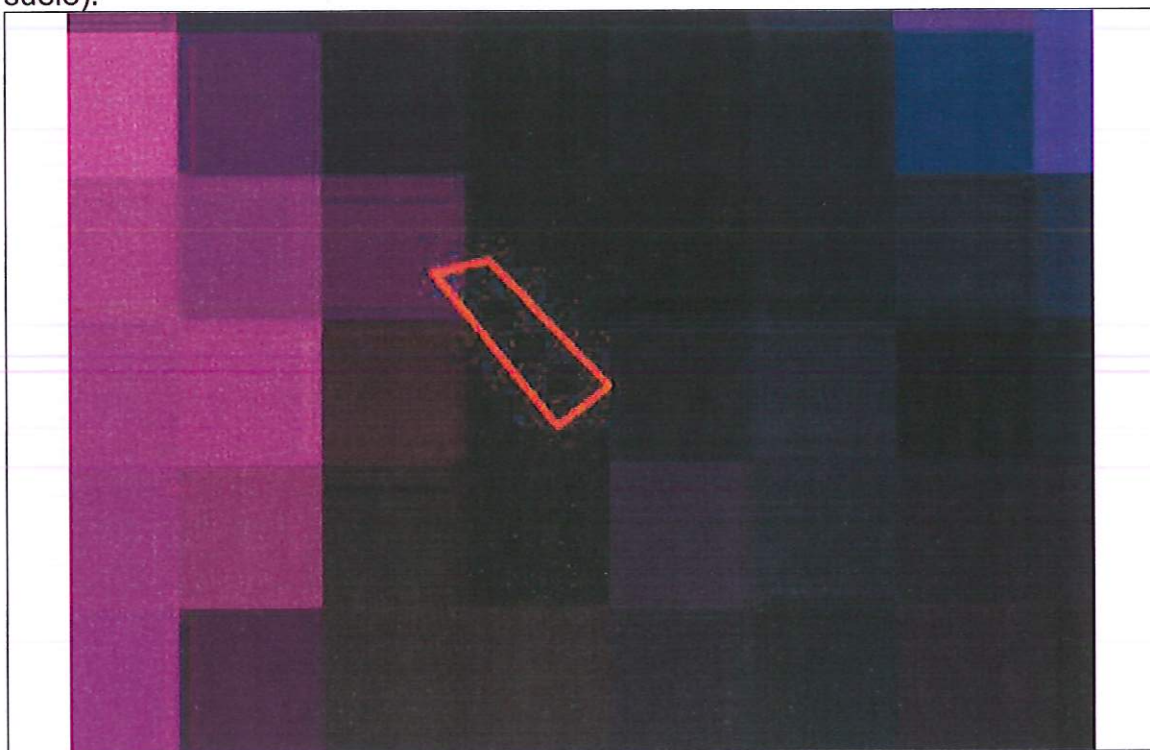


4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Norte del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de ICONONZO – Tolima, aprobado mediante Acuerdo 001 del 17 de Febrero de 2016 “POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE GENERAL ORDINARIO DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ICONONZO-TOLIMA” y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por El Departamento Administrativo De Planeación Del Municipio De ICONONZO, el predio se encuentra en Protección y conservación dadas las especificaciones normativas contenidas en el plano rural No 7 “USO POTENCIAL DEL SUELO” y de conformidad con el plano no 3 “Cobertura y uso actual del suelo” se evidencia que el predio cuenta con la zona definida ÁREA AMENAZA NATURAL. No obstante lo anterior, la franja objeto de estudio se encuentra dentro del uso normativo CENTRO POBLADO (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).

7





ZONIFICACION AMBIENTAL							
CLASE	DESCRIPCION	AREA		SIMBOLO	SIMBOLO CARTOG.		
		Hqs.	%				
AREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL	Bosque Protector	1856,37	8,98	BP			
	Reserv. Forestal	23,17	0,11	RF			
	Bosque Plantado	402,80	1,95	RC			
	Humedales	131,16	0,63	H			
	Bosque Municipal	184,61	0,89	Bm			
	Protección Absoluta Manejo especial	Zonas de protección especial Vida Silvestre, Bancos de Flora y Fauna, Ecoturismo, Investigación Rondas de Ríos y Quebradas	2417,84	11,69	TPA		
	Protección Absoluta Manejo especial	Fragilidad Ambiental	27,20	0,13	Framb		
AREAS DE AMENAZA NATURAL	Manejo especial	Planta de Res. Sólidos, Planta de Sacrificio Planta de Tratam. de Aguas Residuales					
	Amen. Naturales	Sectores susceptibles a procesos de remoción en masa donde hay acción antropica, uso intensivo y corrientes hídricas.	1899,01	9,18	SP		
AREAS DE PRODUCCION ECONOMICA	Erosion		25,66	0,12	Ero		
	Agroforestal	Cultivos Semipermanentes y/o Asociados	8350,44	40,38	TM1		
		Cacao - Banano - Forestales	205,11	0,99	Cbf		
		Café - Banano - Forestales	1568,30	7,58	CfBf		
		Hortalizas-Malz-Frijol-Frutales Forestales	471,40	2,28	Hmff		
	Agrosilvopastoril	Pastoreo Extensivo Bosques Plantados	1862,54	9,01	TM2		
	Agropecuaria	Café Panelera	123,15	0,60	CN		
		Ganadería doble propósito	1007,15	4,87	PaCc		
Explotación Minera	Áreas concesionadas legalmente para explotación de recursos minerales						
CENTRO POBLADO RURAL			42,74	0,21	CPR		
SUELO URBANO			63,59	0,31	ZU		
SUELO DE EXPANSION URBANA			14,88	0,07	EU		
AREA TOTAL MUNICIPIO			20677,10				

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

Nota: Para efectos del presente avalúo comercial y de acuerdo con lo definido en el Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio de Icononzo-Tolima donde se define el CENTRO POBLADO de Boquerón como un área urbanizada, se determinan las unidades fisiográficas de acuerdo a lo mencionado en el presente acápite.

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en el centro poblado de Boquerón, del Municipio de ICONONZO - Tolima.



UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 26 de noviembre de 2021

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	120,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	120,00 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	0,00 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	120,00 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-440.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	6,12 m	LUZ MARINA MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ Y OTRA (MJ 1-2)
SUR	6,88 m	VÍA DE ACCESO (EJE AUXILIAR 02) (MJ 3-4)
ORIENTE	18,34 m	ROMÁN AYA PULIDO Y OTRA (MJ 2-3)
OCCIDENTE	21,01 m	MUNICIPIO DE ICONONZO (MJ 4-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-440.



- 6.4. **FORMA DE LOTE:** La franja objeto de avalúo presenta forma irregular.
- 6.5. **FRENTE:** La franja requerida cuenta con un frente de 6,88 m.
- 6.6. **FONDO:** La franja requerida cuenta con un fondo de 18,33 m.
- 6.7. **RELACIÓN FRENTE FONDO:** La franja requerida cuenta con una relación frente fondo 37:100.
- 6.8. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por una vía Carreteable la cual comunica con la carretera Nacional Bogotá-Girardot, esta vía se encuentra sin pavimentar, en buen estado y cuenta con una calzada en un solo sentido.
- 6.9. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo tiene disponibilidad inmediata a los servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas natural y telefonía
- 6.10. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 120,00 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente plana, su uso actual es Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a Centro Poblado.
- 6.11. **ESTRATIFICACIÓN:** De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.
- 6.12. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales.

10

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción de 1 nivel con estructura en muros de carga en bloque con pañete, estuco y pintura, piso enchapado en cerámica, cubierta en teja de zinc termo acústica con soporte en vigas metálicas con cielo raso en	65,89	m ²	19	Bueno	100



láminas PVC, perfilería de aluminio en puertas y ventanas, muro de fachada y posterior enchapados en cerámica. Distribución: Tres (3) habitaciones, dos presentan baño privado, cada baño enchapado en cerámica en piso y paredes con instalación de sanitario, lavamanos y ducha con división en vidrio.					
C2: Construcción de 1 nivel con estructura en muros de carga en bloque sin acabado, correspondiente a un cuarto o deposito, con cubierta en placa de concreto (2,86 m ²) de 0,10 m de espesor, piso en cemento afinado y puerta metálica.	2,56	m ²	19	Bueno	100

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

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	CARACTERÍSTICAS
	C1	C2
CIMENTACIÓN	Concreto ciclópeo	Concreto ciclópeo
ESTRUCTURA	Muros de carga	Muros de carga
ENTREPISO	No aplica	No aplica
FACHADA	Enchape	Ladrillo a la vista
CUBIERTA	Teja de zinc termo acústica	Placa de concreto
CIELO RASO	Láminas de PVC	No aplica
PISOS	Cerámica	Cemento afinado
COCINA	No aplica	No aplica
BAÑOS	Mobiliario sencillo	No aplica
ACABADOS BAÑO	Enchape paredes y pisos	No aplica
ACABADOS MUROS	Pañete y pintura	No aplica
OTROS	No aplica	No aplica
VETUSTEZ	19 años aprox.	19 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	Bueno

11

6.14. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexo:



CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Enramada correspondiente a un pasaje o acceso al predio con cubierta en teja de zinc termo acústica con soporte en vigas metálicas y en muros de construcción principal, piso en concreto (espesor 0,20 m).	14,73	m ²	19	Bueno	100
M2: Piscina construida sobre rasante, muro en bloque (espesor 0,20 m) con pañete en el exterior e interior con enchape en cerámica, altura 0,90 m con borde superficial en granito. Conectada a tubo interno PVC (0,10 m) para desagüe en zona dura (M4). No posee cuarto de máquinas.	16,65	m ²	19	Bueno	100
M3: Zona dura con enchape en cerámica (zona parcial en concreto 5,50 m ²), espesor 0,10 m.	14,27	m ²	19	Bueno	100
M4: Dos (2) escalones enchapados en cerámica, paso 0,24 m y contrapaso 0,18 m.	1,59	m ²	19	Bueno	100
M5: Zona dura en concreto correspondiente a un canal de 0,10 m de espesor, 2,42 m de largo y 0,32 m de ancho.	0,65	m ²	19	Bueno	100
M6: Jardinera con muro en bloque con pañete y enchape en cerámica de 0,46 m de ancho y 0,45 m de alto.	2,38	m ²	19	Bueno	100
M7: Zona dura en concreto de 0,05 m de espesor.	1,29	m ²	19	Bueno	100

12

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Mango (D= 0.20-0.40 m)	1	un
Jazmín	12	un

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.



MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo Centro Poblado se encontró las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO CENTRO POBLADO- BOQUERON								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M 2)	AREA CONSTRUIDA (M 2)
1	3134840190	Rocío Arteaga	Icononzo	Boqueron	Casa lote	\$ 270.000.000	1.200	200,00
2	3114280748	Enrique Florez	Icononzo	Boqueron	Casa lote	\$ 120.000.000	1.200	54,00
3	3183138822	Luis López	Icononzo	Boqueron	Casa lote	\$ 120.000.000	2.000	77,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

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



ESTUDIO DE MERCADO CENTRO POBLADO-BOQUERON												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR/m ²	VALOR TOTAL
1	3134340190	Rosío Arteaga	Icononzo	Boqueron	Casa lote	\$ 270.000.000	\$ 248.400.000	1.200	\$ 48.667	200,00	\$ 950.000	\$ 190.000.000
2	3114280748	Enrique Florez	Icononzo	Boqueron	Casa lote	\$ 120.000.000	\$ 108.000.000	1.200	\$ 51.930	54,00	\$ 848.000	\$ 45.694.000
3	3183186822	Luis López	Icononzo	Boqueron	Casa lote	\$ 120.000.000	\$ 118.800.000	2.000	\$ 44.693	77,00	\$ 382.000	\$ 23.414.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 48.429,89						
DESVIACION ESTÁNDAR						3.624,31		LIMITE SUPERIOR		\$ 52.054,19		
COEFICIENTE DE VARIACION						7,48%		LIMITE INFERIOR		\$ 44.805,58		

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)****Unidad fisiográfica 1**

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	Boqueron	Casa lote	\$ 48.667
2	Boqueron	Casa lote	\$ 51.930
3	Boqueron	Casa lote	\$ 44.693
PROMEDIO			\$ 48.429,89
DESVIACION ESTÁNDAR			3.624
COEF DE VARIACION			7,48%
LIMITE SUPERIOR			\$ 52.054,19
LIMITE INFERIOR			\$ 44.805,58

14

Partiendo del hecho de que no se obtuvieron ofertas de predios con áreas similares al avaluado y considerando que se trata de un terreno urbanizado, se realizó un ejercicio, el cual consistió en aplicar el Artículo 15° de la resolución 620 de 2008, el cual dice: "Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:



$$V.T.B = \%AU \left(\frac{Vtu}{1+g} - Cu \right)$$

En donde:

- % AU Porcentaje área útil
- Vtu Valor del terreno urbanizado
- g Ganancia por la acción de urbanizar
- Cu Costos de urbanismo.
(Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Para el desarrollo de este ejercicio, se adaptó la formula partiendo del hecho que se tiene el valor de terreno en bruto, se aplica de la siguiente manera:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{VTU}{1+g} - CU \right\}$$

Se utilizó como valor de terreno en bruto \$52.000 m², el cual corresponde con el valor del límite superior del mercado encontrado en la zona, dadas las características de ubicación con frente sobre la vía Panamericana del predio objeto de avalúo.

EJERCICIO PARALOTE0		
$VTU = \frac{[VTB + CU] 1+g}{\%AU}$	AU Area Util	70%
	VTB Valor Terreno Bruto	\$ 52.000
	CU Costos de Urbanismo	\$ 122.000
	g Ganancia por Urbanizar	10%
V.T.U. Valor de Terreno Urbanizado		\$215.914
V.T.U. Valor de Terreno Urbanizado Adoptado		\$216.000

Fuente área útil: Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de ICONONZO – Tolima

UNIDAD FISI0GRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro Cuadrado	m ²	\$216.000



10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Casa Finca en Boquerón, ubicada al respaldo del Hotel la Rivera. Tiene 1.200 m² de terreno, el área construida es de 200 m². Tiene 2 cocinas, una convencional, otra artesanal, con estufa de carbón para cocinar en cantidad. Cuenta con varios árboles frutales.

Oferta 2: Casa quinta ubicada en Boquerón, cuenta con mirador, árboles frutales, entrada en cinta, parqueadero. La casa construida cuenta con 3 habitaciones, 2 baños, sala comedor, hall. El acceso al predio es calle pavimentada, a 5 cuadras de la avenida principal.

Oferta 3: Casa Finca en Boquerón, tiene 2.000 m² de área construida, cuenta con una casa de campo de 100 m² contando un corredor de dimensiones 10m*2,80 m, la casa es hecha en piedra, es de tipo artesanal, tiene 77 m². Hay árboles frutales, pozos para pescado, piscina pequeña, acueducto, derecho a sacar agua de la quebrada que pasa cerca.

16

10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 199.



11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

La franja objeto de adquisición presenta las siguientes construcciones principales.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	19	100	19,00%	2	13,55%	\$ 1.291.507,52	\$ 174.941,15	\$ 1.116.566,37	\$ 1.116.600
C2	19	100	19,00%	2	13,55%	\$ 1.319.410,88	\$ 178.720,80	\$ 1.140.690,08	\$ 1.140.700

12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 199.

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	19	100	19,00%	2	13,55%	\$270.220,06	\$36.602,66	\$233.617,40	\$ 233.600
M2	19	100	19,00%	2	13,55%	\$582.768,28	\$78.938,88	\$503.829,40	\$ 503.800
M3	19	100	19,00%	2	13,55%	\$164.250,34	\$22.248,53	\$142.001,81	\$ 142.000
M4	19	100	19,00%	2	13,55%	\$196.913,78	\$26.672,96	\$170.240,82	\$ 170.200
M5	19	100	19,00%	2	13,55%	\$168.862,02	\$22.873,20	\$145.988,82	\$ 146.000
M6	19	100	19,00%	2	13,55%	\$90.082,45	\$12.202,12	\$77.880,33	\$ 77.900
M7	19	100	19,00%	2	13,55%	\$144.464,07	\$19.568,38	\$124.895,69	\$ 124.900

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Mango (D= 0.20-0.40 m)	1	un	\$64.000
Jazmín	12	un	\$6.500



14. CONSIDERACIONES GENERALES

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía secundaria la cual comunica con la vía Panamericana, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta un topografía definida como plana (0% - 7%).
- La franja objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área requerida.
- Al no poder ingresar a las construcciones principales C1 y C2 y sus anexos M1, M2, M3, M4, M5, M6 y M7, se toman los acabados evidenciados en el registro fotográfico de los insumos prediales suministrados por el Solicitante.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	120,00	\$ 216.000	\$ 25.920.000
TOTAL TERRENO				\$ 25.920.000
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	65,89	\$ 1.116.600	\$ 73.572.774
C2	m3	2,56	\$ 1.140.700	\$ 2.920.192
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 76.492.966
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	14,73	\$ 233.600	\$ 3.440.928
M2	m2	16,65	\$ 503.800	\$ 8.388.270
M3	m2	14,27	\$ 142.000	\$ 2.026.340
M4	m2	1,59	\$ 170.200	\$ 270.618
M5	m2	0,65	\$ 146.000	\$ 94.900
M6	m2	2,38	\$ 77.900	\$ 185.402
M7	m2	1,29	\$ 124.900	\$ 161.121
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 14.567.579
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Mango (D= 0.20-0.40 m)	un	1,00	\$ 64.000	\$ 64.000
Jazmin	un	12,00	\$ 6.500	\$ 78.000
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 142.000
TOTAL AVALUO				\$ 117.122.545

19

TOTAL AVALÚO: CIENTO DIECISIETE MILLONES CIENTO VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$117.122.545,00).

Bogotá, D.C., 03 de diciembre de 2021.
Cordialmente,



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
Matricula RNAP F-01-96
RAA AVAL-17035154



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133



16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



C1





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



SPIM- 670

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO DE ICONONZO TOLIMA

HACE CONSTAR

Que el predio identificado con ficha catastral No. 02-00-0001-0012-000, ubicado Calle 8 y 2-46, en el centro poblado de Boquerón del sector Urbino del Municipio de Icononzo, teniendo en cuenta el 7R USO POTENCIAL DEL SUELO del Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T) del Acuerdo 003 de 2007, Acuerdo 004 de 2014 ajuste al (E.O.T) y Acuerdo 006 de 2016 ajuste al (E.O.T) del Municipio de Icononzo Tolima, se encuentra catalogado como **PROTECCION ABSOLUTA**, el cual se especifica así:

AREAS DE PROTECCION ABSOLUTA

- Uso principal: Protección y conservación.
- Uso Compatible: Investigación
- Uso Condicionado: ecoturismo
- Uso Prohibido: La producción agropecuaria, construcción de vías, minería, urbanismo.

21

Se expide a solicitud de CONSORCIO RUTA 40, identificada con Nit No. 901019138-1 a los 18 días del mes de Agosto de 2021.

JHON FREDDY SUÁREZ BETANCOURTH
Secretario de Planeación e Infraestructura

Dirección: Avenida Calle Comercio 56, Apartado Postal 204, Calle Comercio y Calle 10 de Agosto, Icononzo, Tolima, Colombia

www.alcaldia@icononzo.tolima.gov.co
 Cel: 3139850257 – Código Postal: 734020
 Carrera 6 No. 5-67 Icononzo Tolima



Scanned by CamScanner



16.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ														
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU														
3-440														
ANEXO	ÍTEM	Descripción del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem					
M1	M1. Enramada correspondiente a un pasaje o acceso al predio con cubierta en teja de zinc termoacústica con soporte en vigas metálicas y en muros de construcción principal, piso en concreto (espesor 0,20 m).	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	14,73	\$ 41.862,66	\$ 3.900.341,49	\$ 270.220,06	m2					
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	2,95	\$ 64.253,95								
		Placa concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 109.209,00	14,73	\$ 1.608.648,57								
		Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 422.939,00	1,47	\$ 621.720,33								
		Estructura metálica para teja	m	\$ 37.127,00	15,35	\$ 569.899,45								
		Teja Metálica Aluzinc Pintada 4 Cal 23 RAL 6005 3.05mts	m2	\$ 31.661,00	14,73	\$ 466.366,53								
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	30,00	\$ 607.590,00								
		Total costo directo				\$ 3.890.341,49								
		Total Construcción	area		14,73	\$ 270.220,06								
		https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/525502/teja-metala-ca-aluzinc-pintada-4-cal-23-verde-ral-6005-305-mts-x-30-und/525502/?queryId=52374441936-4675-9195-af401ae943												
M2	M2. Piscina construida sobre rasante, muro en bloque (espesor 0,20 m) con pañeta en el exterior e interior con enchape en cerámica, altura 0,90 m con borde superficial en granito. Conectada a tubo interno PVC (0,10 m) para desagüe en zona dura (M4). No posee cuarto de máquinas.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	16,65	\$ 47.319,30	\$ 9.703.091,93	\$ 592.768,28	m2					
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	1,67	\$ 36.374,27								
		Muro bloque concreto estructural 19 cm	m2	\$ 110.061,00	3,67	\$ 403.923,87								
		Placa concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 109.209,00	16,65	\$ 1.818.329,85								
		Pañeta impermeabilizado muros 1:4	m2	\$ 34.097,00	20,32	\$ 692.851,04								
		Cerámica formato 25cmX35cm	m2	\$ 37.413,00	3,67	\$ 137.955,71								
		Piso cerámica 45.8X45.8cm	m2	\$ 35.197,00	16,65	\$ 586.000,05								
		Piso en granito natural aserrado brillado 20MM	m2	\$ 909.678,00	4,25	\$ 3.893.421,84								
		Tubería PVC/P 1/2"	m	\$ 9.647,00	5,00	\$ 48.235,00								
		Codo 90° PVC/P 1/2"	un	\$ 4.667,00	3,00	\$ 14.001,00								
Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	100,00	\$ 2.025.300,00										
Total costo directo				\$ 9.703.091,93										
Total Construcción	area		16,65	\$ 592.768,28										
M3	M3. Zona dura con enchape en cerámica (zona parcial en concreto 5,50 m²), espesor 0,10 m.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	14,27	\$ 40.555,34	\$ 2.343.852,29	\$ 164.250,34	m2					
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	1,43	\$ 31.146,83								
		Placa concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 109.209,00	14,27	\$ 1.558.412,43								
		Piso cerámica 45.8X45.8cm	m2	\$ 35.197,00	8,77	\$ 308.677,69								
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	20,00	\$ 405.060,00								
		Total costo directo				\$ 2.343.852,29								
		Total Construcción	area		14,27	\$ 164.250,34								
		M4	M4. Dos (2) escalones enchapados en cerámica, paso 0,24 m y contrapaso 0,18 m.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00				1,59	\$ 4.518,78	\$ 313.092,91	\$ 196.913,78	m2
				Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00				0,16	\$ 3.484,96			
				Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 422.939,00				0,35	\$ 164.948,21			
Piso cerámica 45.8X45.8cm	m2			\$ 35.197,00	1,66	\$ 59.130,96								
Mano de obra	Hc			\$ 20.253,00	4,00	\$ 81.012,00								
Total costo directo						\$ 313.092,91								
Total Construcción	area				1,59	\$ 196.913,78								
M5	M5. Zona dura en concreto correspondiente a un canal de 0,10 m de espesor, 2,42 m de largo y 0,32 m de ancho.			Replanteo	m2	\$ 2.842,00	0,65	\$ 1.847,30	\$ 109.760,31	\$ 168.862,02	m2			
				Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,07	\$ 1.524,67						
				Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 422.939,00	0,06	\$ 25.376,34						
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	4,00	\$ 81.012,00								
		Total costo directo				\$ 109.760,31								
		Total Construcción	area		0,65	\$ 168.862,02								
		M6	M6. Jardinería con muro en bloque con pañeta y enchape en cerámica de 0,48 m de ancho y 0,45 m de alto.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	2,38	\$ 6.763,96				\$ 214.399,22	\$ 90.682,45	m2
				Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,24	\$ 5.227,44						
				Muro división bloque estrado No. 5	m2	\$ 34.728,00	0,83	\$ 28.824,24						
				Pañeta liso muros 1:4	m2	\$ 25.313,00	0,83	\$ 21.009,79						
Cerámica formato 25cmX35cm	m2			\$ 37.413,00	0,83	\$ 31.052,79								
Mano de obra	Hc			\$ 20.253,00	6,00	\$ 121.518,00								
Total costo directo						\$ 214.399,22								
Total Construcción	area				2,38	\$ 90.682,45								
M7	M7. Zona dura en concreto de 0,05 m de espesor			Replanteo	m2	\$ 2.842,00	1,29	\$ 3.668,18	\$ 166.358,65	\$ 144.464,07	m2			
				Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,06	\$ 1.306,86						
		Placa concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 109.209,00	1,29	\$ 140.879,61								
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	2,00	\$ 40.506,00								
		Total costo directo				\$ 166.358,65								
		Total Construcción	area		1,29	\$ 144.464,07								

16.5. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
MANGO	\$ 16.000	\$ 64.000	\$ 128.000	\$ 160.000
JAZMÍN	\$ 6.500	\$ 26.000	\$ 52.000	\$ 65.000



16.6. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CONSIDERACIONES

- De conformidad con el protocolo para avalúos ANI de fecha 01/08/2019, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.

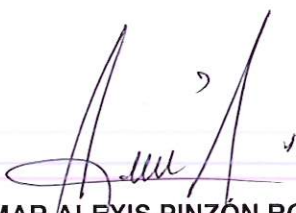
II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 173.166	Cancelación servicio energía
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 173.166	

Bogotá, D.C., 03 de diciembre de 2021.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 Matrícula RNAP F-01-96
 RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA. AVAL-1014242133





ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

**LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-3-440**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 03 de diciembre de 2021, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actúo como presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor Total
1	TCBG-3-440	\$117.122.545

25

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 09:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO TCBG-3-440

COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
Matrícula RNAP F-01-96
RAA AVAL-17035154



SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN

Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO

Director del proyecto
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133

26

Aprobado
Puig