



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20225000043881

Bogotá D.C., 22 JUL 2022

Señores

**CARLOS ALIRIO MEZA PEDRAZA (C.C. No. 17.182.169)**

**GLORIA PATRICIA HODAPP TRUJILLO (C.C. No. 41.627.820)**

**BETTINA HODAPP MOLLER (C.C. No. 1.020.739.944)**

**MICHAEL HODAPP MOLLER (C.C. No. 1.020.769.998)**

**PATRICK HODAPP MOLLER (C.C. No. 1.032.374.949)**

Predio denominado PREDIO RURAL "LA CASONA" (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado "LA CASONA" (Según Escritura Pública)

Vereda El salero (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria y Escritura Pública)

Municipio de Melgar

Departamento del 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. 20225000039771 del 08 de julio de 2022. Predio TCBG-2-053.

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 de julio de 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 20225000039771 por medio de la cual se

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. 20225000043881**

dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado Predio denominado PREDIO RURAL LA CASONA (Según Folio de matrícula Inmobiliaria) Vereda El Salero (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Municipio de Melgar Departamento del Tolima , localizado en la abscisas del **Área requerida: 4173,87M2** abscisa inicial: K 000+314,61 I- Abscisa Final K 000+402,97 I; **Área Remante: 2319,08M2** abscisa inicial: K 000+319,02 I- Abscisa Final K 000+387,07 I localizado en el margen Izquierdo, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 366-7772 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar y la Cédula Catastral No. **73-449-00-01-00-00-0008-0032-0-00-00-0000**, cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores **CARLOS ALIRIO MEZA PEDRAZA (C.C. No. 17.182.169) FRANZ FERDINAND HODAPP TRUJILLO (C.C. No. 19.400.428) GLORIA PATRICIA HODAPP TRUJILLO (C.C. No. 41.627.820) BETTINA HODAPP MOLLER (C.C. No. 1.020.739.944) MICHAEL HODAPP MOLLER (C.C. No. 1.020.769.998) PATRICK HODAPP MOLLER (C.C. No. 1.032.374.949).**

Que el día 11 del mes de julio del año 2022, se envió la citación con radicado No. 202250000039771, al PREDIO RURAL LA CASONA (Según Folio de matrícula Inmobiliaria) Vereda El Salero (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria) Municipio de Melgar Departamento del Tolima, para la notificación personal de la Oferta arriba mencionada, a través de la empresa de correo certificado SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A 4/72, número de guía CU002354451CO, citación que fue recibida en su lugar de destino el día 11 de julio de 2022 y donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así mismo la citación enunciada, fue publicada en la Cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del 14 de julio de 2022 hasta su fecha de desfijación 21 de julio de 2022, donde se informe las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así las cosas y transcurridos cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal a los titulares inscritos de dicho inmueble, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 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 señores **CARLOS ALIRIO MEZA**



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000043881**

**PEDRAZA, GLORIA PATRICIA HODAPP TRUJILLO, BETTINA HODAPP MOLLER, MICHAEL HODAPP MOLLER, PATRICK HODAPP MOLLER** 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,

**DIEGO ARROYO BAPTISTE**  
Representante Legal Suplente  
VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.  
Revisó: EM  
[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000039761**

Bogotá D.C., 08 JUL 2022

Señores:

**CARLOS ALIRIO MEZA PEDRAZA (C.C. No. 17.182.169)**

**FRANZ FERDINAND HODAPP TRUJILLO (C.C. No. 19.400.428)**

**GLORIA PATRICIA HODAPP TRUJILLO (C.C. No. 41.627.820)**

**BETTINA HODAPP MOLLER (C.C. No. 1.020.739.944)**

**MICHAEL HODAPP MOLLER (C.C. No. 1.020.769.998)**

**PATRICK HODAPP MOLLER (C.C. No. 1.032.374.949)**

Predio denominado PREDIO RURAL LA CASONA (Según Folio de matrícula Inmobiliaria)

Vereda El Salero (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Melgar

Departamento del 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 una franja de terreno, construcciones principales, construcciones anexas, cultivos y especies, ubicados en las siguientes: **Área requerida: 4173,87M2** abscisa inicial: K 000+314,61 I- Abscisa Final K 000+402,97 I; **Área Remante: 2319,08M2** abscisa inicial: K 000+319,02 I- Abscisa Final K 000+387,07 I localizado en el margen Izquierdo del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT, unidad Funcional 2, a segregarse del Predio denominado PREDIO RURAL LA CASONA (Según Folio de matrícula Inmobiliaria), Vereda El Salero (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de Melgar, Departamento del Tolima, identificado con la Cédula Catastral No. **73-449-00-01-00-00-0008-0032-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **366-7772** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar y Ficha Predial No. **TCBG-2-053**.



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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000039761**

Respetados señores:

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

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la Ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **TCBG-2-053**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado PREDIO RURAL LA CASONA (Según Folio de matrícula Inmobiliaria), Vereda El Salero (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de Melgar, Departamento del Tolima, identificado con la Cédula Catastral No. **73-449-00-01-00-00-0008-0032-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. 366-7772 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar; dicho terreno cuenta con un área requerida de **CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y TRES COMA OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (4173,87 M<sup>2</sup>)** y un área remanente de **DOS MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE COMA CERO OCHO METROS CUADRADOS (2319,08 M<sup>2</sup>)**, para un área total requerida de **SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS COMA NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (6492,95 M<sup>2</sup>)** junto con sus construcciones principales, 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 **29 de abril de 2022**, por la suma de: **SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$736.221.932,00)**, correspondiente al avalúo del área de terreno requerida, área remanente, construcciones principales, construcciones anexas, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000039761**

DESCRIPCION	UNIDAD	DIMENSION	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	Ha	0,5108	\$ 874.627.500	\$ 446.733.488
U.F.2	Ha	0,1385	\$ 42.605.000	\$ 5.901.858
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 452.635.346</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m2	101,11	\$ 431.600	\$ 43.639.076
C2	m2	60,07	\$ 474.300	\$ 28.491.201
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 72.130.277</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	45,71	\$ 197.600	\$ 9.032.296
M2	m2	30,32	\$ 203.400	\$ 6.167.088
M3	m2	8,08	\$ 82.400	\$ 665.792
M4	m2	8,25	\$ 75.400	\$ 622.050
M5	m2	75,10	\$ 538.900	\$ 40.471.390
M6	m2	37,23	\$ 136.100	\$ 5.067.003
M7	m2	28,46	\$ 161.000	\$ 4.582.060
M8	m	170,06	\$ 714.200	\$ 121.456.852
M9	un	1	\$ 1.030.400	\$ 1.030.400
M10	un	1	\$ 4.119.300	\$ 4.119.300
M11	m	5,70	\$ 406.200	\$ 2.315.340
M12	un	1	\$ 2.749.500	\$ 2.749.500
M13	un	1	\$ 4.669.600	\$ 4.669.600
M14	m2	23,25	\$ 71.600	\$ 1.664.700
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 204.613.371</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Mango (D=0.20-0.40 m)	un	2	\$ 64.000	\$ 128.000
Mango (D=0.40-0.60 m)	un	10	\$ 128.000	\$ 1.280.000
Mango (D=>0.60 m)	un	3	\$ 160.000	\$ 480.000
Algarrobo (D=0.10-0.20 m)	un	2	\$ 8.558	\$ 17.116
Algarrobo (D=0.40-0.60 m)	un	2	\$ 285.250	\$ 570.500
Guayacán amarillo (D=0.20-0.40 m)	un	3	\$ 31.417	\$ 94.251
Guayacán amarillo (D=0.40-0.60 m)	un	1	\$ 130.904	\$ 130.904
Yarumo (D=0.20-0.40 m)	un	20	\$ 26.590	\$ 531.800
Jaboncillo (D=0.20-0.40 m)	un	2	\$ 50.000	\$ 100.000
Jaboncillo (D=>0.60 m)	un	1	\$ 125.000	\$ 125.000
Siete cueros (D=0.20-0.40 m)	un	7	\$ 26.590	\$ 186.130
Siete cueros (D=>0.60 m)	un	2	\$ 289.537	\$ 579.074
Totumo (D=0.40-0.60 m)	un	1	\$ 110.792	\$ 110.792
Cobertura vegetal nativa	m2	4173,87	\$ 492	\$ 2.053.544
Rastrojo bajo	m2	1860,52	\$ 245	\$ 455.827
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 6.842.938</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 736.221.932</b>

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000039761**

Adicionalmente, se reconoce la suma de **QUINCE MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.148,00)**, que corresponde al valor de daño emergente por Impuesto Predial, 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:

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	\$0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
5. Impuesto Predial	\$ 15.148	
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	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 15.148</b>	

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

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,

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. 20225000039761**

se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el propietario tendrá un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 No. 21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3133415685 a los correos electrónicos [correspondencia@consorcioruta40.com](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com); [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com); [cvillate@consorcioruta40.com](mailto:cvillate@consorcioruta40.com) ; [jbueno@consorcioruta40.com](mailto:jbueno@consorcioruta40.com)

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

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

Así mismo, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de 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.

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

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000039761**

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 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-2-053**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **29 de abril de 2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**  
Representante Legal Suplente  
**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

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

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-2-053

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL- LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIÓN
DIRECCIÓN:	LA CASONA LA REFORMA
VEREDA:	LA REFORMA
MUNICIPIO:	MELGAR
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.

BOGOTÁ D.C., ABRIL 29 DE 2022

*17/6/22*



TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL .....	4
1.1.	SOLICITANTE .....	4
1.2.	TIPO DE INMUEBLE .....	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO .....	4
1.4.	MARCO JURÍDICO.....	4
1.5.	DEPARTAMENTO .....	4
1.6.	MUNICIPIO .....	4
1.7.	VEREDA O CORREGIMIENTO.....	4
1.8.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE .....	4
1.9.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA .....	4
1.10.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE .....	4
1.11.	USO POR NORMA .....	4
1.12.	INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO .....	4
1.13.	FECHA DE VISITA AL PREDIO .....	4
1.14.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO .....	4
2.	DOCUMENTOS CONSULTADOS.....	4
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA.....	5
3.1.	PROPIETARIOS .....	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	5
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA .....	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS.....	5
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	5
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR .....	5
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE.....	6
4.3.	TOPOGRAFÍA .....	6
4.4.	CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS .....	6
4.5.	CONDICIONES AGROLÓGICAS .....	6
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS .....	6
4.7.	SERVICIOS COMUNALES .....	7
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE.....	7
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	7
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE .....	8
6.1.	UBICACIÓN .....	8
6.2.	ÁREA DEL TERRENO.....	9
6.3.	LINDEROS.....	9



**PREDIO TCBG-2-053**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcción.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **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:** Melgar.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** La Reforma.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** La Casona La Reforma.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K 000+314,61 l y abscisa final K 000+402,97 l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene como uso Lote. 4
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Melgar – Tolima el uso por norma del predio es PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	73-449-00-01-00-00-0008-0032-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	0 Ha. 8.000,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	0,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2022</b>	\$4.328.000

Fuente: Consulta catastral IGAC.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 07 de abril de 2022.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 29 de abril de 2022.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

**DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha predial del PREDIO TCBG-2-053
- Certificado Uso del Suelo
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-2-053
- Certificado Catastral



- Títulos de Adquisición
- Consulta Catastral del predio

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

Nombre	Identificación	Porcentaje
FRANZ FERDINAND HODAPP TRUJILLO	C.C. 19.400.428	16.66%
GLORIA PATRICIA HODAPP TRUJILLO	C.C. 41.627.820	16.667%
BETTINA HODAPP MOLLER	C.C. 1.020.739.944	5.55%
MICHAEL HODAPP MOLLER	C.C. 1.020.769.998	5.55%
PATRICK HODAPP MOLLER	C.C. 1.032.374.949	5.55%
CARLOS ALIRIO MEZA PEDRAZA	C.C. 17.182.169	50%

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Pública N° 3396 del 27 de diciembre de 1993 otorgada en la Notaria 40 de Bogotá.
- Escritura Pública N° 2865 del 13 de diciembre de 2021 otorgada en la Notaria 10 de Bogotá.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 366- 7772.**

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 366-3772, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio NO recaen gravámenes, limitaciones de dominio ó medidas cautelares.

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 La Reforma, se localiza al nororiente del perímetro urbano del municipio de Melgar, y delimita de la siguiente manera, al sur con la vereda La Cácuta y La Cajita del municipio de Melgar en el departamento del Tolima; al oriente con la vereda Boquerón y Montecristo el municipio de Icononzo; al norte con la vereda San Bartolo del municipio de Nilo en el departamento de Cundinamarca; al occidente con la vereda Tokio y Las Palmas del municipio de Melgar en el departamento del Tolima.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Página oficial del municipio, <http://www.Melgar-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, condominios campestres y usos agropecuarios.
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía mixta (plana-fuertemente quebrada).
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico Templado Seco. La altura promedio es de 323 msnm, y la temperatura media anual es de 28 °C. <sup>2</sup>
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQAg3, cuenta con un valor potencial de 06, y las siguientes características <sup>3</sup>:

6

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQAg3	Templado seco	Rocas sedimentarias (areniscas y arcillolitas)	Lithic Ustorthents, Lithic Dystrustepts, Lithic Humudepts	Superficiales, bien drenados, Fertilidad baja	Muy Baja

- 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

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Tolima. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994.



**PREDIO TCBG-2-053**

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 Melgar.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Nor-orienté del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, público 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 Melgar – 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 MELGAR-TOLIMA” el predio se encuentra bajo norma de uso AGROFORESTAL CON ÉNFASIS TURÍSTICO y PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO. De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por El Departamento Administrativo De Planeación Del Municipio De Melgar, el predio se encuentra bajo norma de PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo). De conformidad con la información suministrada en la ficha predial, la franja objeto de avalúo cuenta con un área de 1.385,25 m<sup>2</sup> ubicada en norma de PROTECCIÓN POR RONDA DE RIO.

7





**PREDIO TCBG-2-053**

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	6.492,95 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	4.173,87 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	2.319,08 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	6.492,95 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-2-053.

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

**ÁREA REQUERIDA: 4.173,87 m<sup>2</sup>**

**ABSC. INICIAL: K000+314,61 I**

**ABSC. FINAL: K000+402,97 I**

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	74,67 m	FRANZ FERDINAND HODAPP TRUJILLO Y OTROS (Mj 1 - 7)
SUR	90,52 m	VIA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 15 - 19)
ORIENTE	63,46 m	CAMINO REAL (Mj 7 - 15)
OCCIDENTE	20,00 / 20,00 / 10,00 m	LADY ROCIO RAMIREZ AREVALO (Mj 19 - 20) / LUIS ALEJANDRO GAMA MARTINEZ (Mj 20 - 21) / ISABEL CASTRO RODRIGUEZ (Mj 21 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-2-053.

**ÁREA REMANENTE: 2.319,08 m<sup>2</sup>**

**ABSC. INICIAL: K000+ 319,02 I**

**ABSC. FINAL: K000+ 387,07 I**

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	59,59 m	RIO SUMAPAZ (Mj 22 - 25)
SUR	74,67 m	FRANZ FERDINAND HODAPP TRUJILLO Y OTROS (Mj 1 - 7)
ORIENTE	20,51 m	CAMINO REAL (Mj 7 - 22)
OCCIDENTE	20,00 / 18,47 m	RIO SUMAPAZ (Mj 25 - 26) / EDINSON INFANTE GARCIA (Mj 26 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-2-053.

6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la Vía Nacional Bogotá-Girardot, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en un solo sentido.





**PREDIO TCBG-2-053**

**6.5. UNIDADES FISIográfICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 5.107,70 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Seco, con pendiente plana (0-7%), su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a AGROFORESTAL CON ÉNFASIS TURÍSTICO.

**Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2):** Área: 1.385,25 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Seco, con pendiente plana (0-7%), su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO.

**6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS:** El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales.

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
<p><b>C1:</b> Construcción sin uso de un piso, cimentada sobre relleno en concreto ciclópeo de 0,70 m de espesor y placa de ferroconcreto de 0.30 m de grosor estructura en muros de carga en ladrillo pañetado estucado y pintado, cubierta parcial en teja metálica soportada en cercha en carpintería de madera inmunizada, cielorraso en tablas de madera inmunizada, piso en baldosa hidráulica, puertas en carpintería de madera y ventanas en carpintería metálica.</p> <p>Distribución: La construcción cuenta con 4 habitaciones, cocina con mesón de (0.60 m*0.47 m* 0.80 m de altura) en placa de ferroconcreto de 0.20 m de grosor enchapada en baldosa, lavaplatos en acero inoxidable incrustado, muros enchapados en baldosa a 1.70 m de altura, baño con muros enchapados en baldosa a 1.70 m de altura con un</p>	Sin Uso	101,11 m <sup>2</sup>	20	Malo	70



**PREDIO TCBG-2-053**

sanitario, corredor.					
C2: Construcción sin uso de un piso, cimentada sobre relleno en concreto ciclópeo de 0,70 m de espesor y placa de ferroconcreto de 0.30 m de grosor, estructura de vigas y columnas en ferroconcreto de 0,30 m*0,30 m, muros en ladrillo prensado a la vista, sin cubierta, puertas y ventanas. Distribución: 2 habitaciones, cocina, sala y baño.	Sin Uso	60,07 m2	20	Malo	100

Fuente: Ficha predial TCBG-2-053.

**6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales.

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	CARACTERÍSTICAS
	C1	C2
CIMENTACIÓN	Ciclópea	Ciclópea
ESTRUCTURA	Muros de Carga	Vigas y Columnas
ENTREPISO	No Aplica	No Aplica
FACHADA	Pañete y Pintura	Ladrillo a la vista
CUBIERTA	Teja de zinc	No Aplica
CIELO RASO	Madera	No Aplica
PISOS	Baldosa	Placa de Concreto
COCINA	Mesón en concreto,	Mesón en Concreto
BAÑOS	Inodoro	Inodoro
ACABADOS BAÑO	Enchape	No Aplica
ACABADOS MUROS	Pañete y Pintura	No Aplica
OTROS	No aplica	No Aplica
VETUSTEZ	20 años aprox.	20 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Malo	Malo

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

**PREDIO TCBG-2-053**

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Zona dura en placa de concreto de 0.20 m de grosor enchapada en baldosa hidráulica.	45,71	m <sup>2</sup>	20	Bueno	100
M2: Zona dura en placa de ferroconcreto de 0.20 m grosor y 1.50 m de ancho con piso en cemento esmaltado y bordillo de h= 0.10m.	30,32	m <sup>2</sup>	20	Bueno a Regular	100
M3: Enramada con cubierta parcial en teja metálica soportada en cercha en carpintería de madera, en muro de C1 y sobre muro de ladrillo a la vista, piso en concreto afinado, se encuentra un mesón de (1.30 m*0.50 m*0,60 m de altura) en placa de ferroconcreto de 0.08 m de grosor, soportada en muros en bloque de cemento.	8,08	m <sup>2</sup>	15	Malo	30
M4: Zona dura en ferroconcreto de 0.20 m de grosor.	8,25	m <sup>2</sup>	20	Malo	100
M5: Corredor perimetral a C1, cimentado sobre relleno en concreto ciclópeo de 0,70 m de espesor, cubierta en teja metálica soportada en cercha y postes en carpintería de madera, adicionalmente, en columnas de tubos metálicos de 4" de diámetro anclados al suelo, cielorraso en tablas de madera inmunizada, pintadas de 0.20 m de ancho, piso en concreto de 0.20 m de grosor con enchape en baldosa hidráulica.	75,10	m <sup>2</sup>	20	Bueno	100
M6: Zona dura de forma irregular en ferroconcreto de 0.20 m de espesor, cimentada sobre relleno en concreto ciclópeo de 0,70 m de espesor.	37,23	m <sup>2</sup>	20	Regular	100
M7: Zona dura en placa de ferroconcreto afinado adosado a estructura de columnas en ferroconcreto de (0.30 m*0,30 m*3,00 m de altura) muro lateral en bareque de 5,31 m de longitud y 0,30 m de grosor.	28,46	m <sup>2</sup>	20	Regular	100
M8: Muro cimentado en zapatas y	170,06	m	20	Bueno	100

12



**PREDIO TCBG-2-053**

viga de coronación en ferroconcreto, en piedra superpuesta y concreto de 0.70 m de grosor, de altura irregular siendo 1,60 m la mínima y 2.30 m la máxima, en la parte superior del muro se encuentran anclados postes de concretos espaciados cada 2.00 m con tres hilos de alambre de púas.					
<b>M9:</b> Portón de acceso al predio en carpintería metálica a dos hojas de 3.05 m de ancho y 2.50 m de altura, soportado por bisagras metálicas ancladas a machones en piedra trabajada superpuesta y concreto de (0.70 m*0.70 m*2.50 m de altura).	1	un	15	Bueno a Regular	30
<b>M10:</b> Tanque de almacenamiento de agua en ladrillo y concreto pañetado e impermeabilizado de (4,00 m*2,00 m*1,50 m de altura), cubierta en teja de asbesto cemento, el tanque se encuentra sobre muro de 8,00m de longitud en piedra superpuesta y concreto de 2,00 m de altura y 0,30 m de grosor.	1	un	20	Bueno a Regular	70
<b>M11:</b> Muro en ladrillo a la vista de 0,20m de grosor y 2,00 m de altura.	5,70	m	15	Bueno a Regular	70
<b>M12:</b> Tanque de almacenamiento de agua de (4.00 m*3.00 m*1,30 m de altura superficial) con muros en ladrillo pañetados e impermeabilizados de 0,35 m de grosor, el piso es una placa de ferroconcreto de 0,20 m de espesor impermeabilizada.	1	un	20	Regular	70
<b>M13:</b> Tanque de almacenamiento de agua de (5.00 m*4.00 m*1,50 m de altura superficial) con muros en ladrillo pañetados e impermeabilizados de 0,35 m de grosor, cuenta con un muro medianero de 0,30 m de grosor y 1,50 m de altura, el piso es una placa de ferroconcreto de 0,20 m de espesor impermeabilizada.	1	un	20	Regular	70
<b>M14:</b> Camino en piedra trabajada y concreto de 14,53 m de longitud,	23,25	m <sup>2</sup>	20	Bueno a Regular	100

13



**PREDIO TCBG-2-053**

1,60 m de ancho y 0,30 m de espesor, cimentada en una base de material granular de 0,40 m de espesor.					
---	--	--	--	--	--

Fuente: Ficha predial TCBG-2-053.

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Mango (D=0.20-0.40 m)	2	un
Mango (D=0.40-0.60 m)	10	un
Mango (D=>0.60 m)	3	un
Algarrobo (D=0.10-0.20 m)	2	un
Algarrobo (D=0.40-0.60 m)	2	un
Guayacán amarillo (D=0.20-0.40 m)	3	un
Guayacán amarillo (D=0.40-0.60 m)	1	un
Yarumo (D=0.20-0.40 m)	20	un
Jaboncillo (D=0.20-0.40 m)	2	un
Jaboncillo (D=>0.60 m)	1	un
Siete cueros (D=0.20-0.40 m)	7	un
Siete cueros (D=>0.60 m)	2	un
Totumo (D=0.40-0.60 m)	1	un
Cobertura vegetal nativa	4.173,87	m <sup>2</sup>
Rastrojo bajo	1.860,52	m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-2-053.

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

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

**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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

**PREDIO TCBG-2-053****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 AGROFORESTAL CON ÉNFASIS TURÍSTICO se encontraron las siguientes ofertas:

ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3134950453	Martha Parra	Melgar	El Salero	Lote de terreno	\$ 1.350.000.000	1,19	0,00
2	3214495023	Liberdo Avendaño	Melgar	El Salero	Lote de terreno	\$ 12.000.000.000	12,00	0
3	3134354001	Ernesto Tavares	Melgar	El Salero	Casa Lote	\$ 160.000.000	0,088	100,00

15

**Unidad Fisiográfica 2**

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo PROTECCIÓN se partió de las siguientes ofertas, al encontrar una oferta comparable por sus similitudes en cuanto a ubicación, uso del suelo, pendiente, condiciones normativas, accesos, disponibilidad de aguas y con el fin de tener mayor sustento técnico en el estudio de mercado realizado se procedió a analizar el mercado de sectores aledaños con características similares en cuanto a ubicación, uso del suelo, pendiente, accesos, disponibilidad de aguas por lo cual se obtiene la oferta 2 y 3 la cual se relaciona a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO MELGAR - PROTECCIÓN								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3204509185	Sandra Barrios	Melgar	San Cristobal (Inali)	Lote de terreno	\$ 1.175.000.000	23,50	0,00
2	3103162443	Miller Castillo	Icononzo	Alto de Icononzo	Finca	\$ 350.000.000,00	6,00	120,00
3	3017526873	El Olimpo Inmobiliaria	Icononzo	San Jose	Finca	\$ 550.000.000,00	3,50	680,00

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

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

ESTUDIO DE MERCADO MELGAR RURAL												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
1	3134850453	Marta Pardo	Melgar	El Salero	Lote de terreno	\$ 1.550.000.000,00	\$ 1.215.000.000	1,190	\$ 1.021.028.403	0,00	\$ -	\$ -
2	3214495023	Liberto Aencáño	Melgar	El Salero	Lote de terreno	\$ 12.200.000.000,00	\$ 10.800.000.000	12,00	\$ 900.000.000	0,00	\$ -	\$ -
3	3134354001	Ernesto Tavares	Melgar	El Salero	Casa Lote	\$ 150.000.000,00	\$ 144.800.000	0,038	\$ 906.818.182	100,00	\$ 650.000	\$ 65.000.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 942.808.261,73						
DESVIACION ESTÁNDAR						67.981.526,69	LÍMITE SUPERIOR	\$ 1.010.590.382,61				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,21%	LÍMITE INFERIOR	\$ 874.827.334,84				

**Unidad Fisiográfica 2**

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

16

ESTUDIO DE MERCADO MELGAR - PROTECCION												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
1	3204509185	Sandra Ramos	Melgar	San Cristóbal (mall)	Lote de terreno	\$ 1.175.000.000,00	\$ 1.087.500.000	23,50	\$ 45.000.000	0,00	\$ -	\$ -
2	3103162143	Miler Castillo	Icononzo	Alto de Icononzo	Fisca	\$ 350.000.000,00	\$ 315.000.000	6,00	\$ 42.500.000	120,00	\$ 500.000	\$ 60.000.000
3	3012526973	El Olimpo Inmobiliaria	Icononzo	San José	Fisca	\$ 550.000.000,00	\$ 487.500.000	3,50	\$ 40.314.288	680,00	\$ 480.000	\$ 328.400.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 42.694.761,90						
DESVIACION ESTÁNDAR						2.344.813,18	LÍMITE SUPERIOR	\$ 44.949.375,07				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						5,50%	LÍMITE INFERIOR	\$ 40.260.148,74				

**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	El Salero	Lote de terreno	\$ 1.021.008.403
2	El Salero	Lote de terreno	\$ 900.000.000
3	El Salero	Casa Lote	\$ 906.818.182
PROMEDIO			\$ 942.608.862
DESVIACION ESTÁNDAR			67.981.527
COEF DE VARIACION			7,21%
LIMITE SUPERIOR			\$ 1.010.590.389
LIMITE INFERIOR			\$ 874.627.335

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el límite inferior encontrado en la zona teniendo en cuenta las condiciones normativas del predio objeto de avalúo, adoptando el siguiente valor:

17

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 874.627.500

Unidad Fisiográfica 2

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	San Cristobal (Inali)	Lote de terreno	\$ 45.000.000
2	Alto de Icononzo	Finca	\$ 42.500.000
3	San Jose	Finca	\$ 40.314.286
PROMEDIO			\$ 42.604.762
DESVIACION ESTÁNDAR			2.344.613
COEF DE VARIACION			5,50
LIMITE SUPERIOR			\$ 44.949.375
LIMITE INFERIOR			\$ 40.260.149

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se





**PREDIO TCBG-2-053**

comporta de manera similar a los puntos de investigación del mercado, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectárea	Ha	\$ 42.605.000

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

**Unidad fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Lote sobre la vía Panamericana, vereda El Salero, Tramo Melgar-Girardot, topografía plana a ligeramente inclinada, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos.

**Oferta 2:** Lote sobre la vía Panamericana, vereda El Salero, Tramo Melgar-Girardot, topografía plana a ligeramente inclinada, el lote cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos.

**Oferta 3:** Casa-Lote sobre la vía Panamericana, vereda El Salero, Tramo Melgar - Girardot, cuenta con un local y un apartamento de área construida de 100 m<sup>2</sup> y un área de terreno de 880 m<sup>2</sup>, con una topografía plana a semi plana, el predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos.

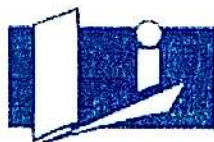
18

**Unidad Fisiográfica 2**

**Oferta 1:** Lote de terreno ubicado en la vereda San Cristóbal (Inali) municipio de Melgar, topografía Mixta, lo atraviesa la quebrada Inali, nacimientos de agua, cuenta con un área de bosque y vegetación nativa, disponibilidad acueducto veredal y energía eléctrica.

**Oferta 2:** Finca ubicada en la vereda San José municipio de Icononzo, topografía Mixta, una casa campestre, árboles frutales, disponibilidad acueducto veredal y energía eléctrica.

**Oferta 3:** Finca ubicada en la vereda Alto de Icononzo municipio de Icononzo, topografía Mixta, la finca cuenta con una casa campestre, tanques de almacenamiento, árboles frutales, la finca cuenta con disponibilidad acueducto veredal y energía eléctrica.



**10.3. SERVIDUMBRES**

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

**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

El predio objeto de avalúo presenta zonas de protección en el área de terreno requerida. Área: 1.385,25 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Seco, con pendiente plana (0-7%), su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO.

**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 201.

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	20	70	28,57%	4	61,26%	\$ 1.114.177,30	\$ 682.568,34	\$ 431.608,96	\$ 431.600
C2	20	100	20,00%	4	58,25%	\$ 1.135.915,36	\$ 661.641,16	\$ 474.274,20	\$ 474.300

**12. CÁLCULO 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 201.

**12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

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



**PREDIO TCBG-2-053**

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	20	100	20,00%	2	14,22%	\$ 230.373,63	\$ 32.765,35	\$ 197.608,28	\$ 197.600
M2	20	100	20,00%	2,5	19,11%	\$ 251.431,62	\$ 48.045,57	\$ 203.386,05	\$ 203.400
M3	15	30	50,00%	4	70,28%	\$ 277.127,97	\$ 194.758,33	\$ 82.369,64	\$ 82.400
M4	20	100	20,00%	4	58,25%	\$ 180.501,70	\$ 105.137,55	\$ 75.364,15	\$ 75.400
M5	20	100	20,00%	2	14,22%	\$ 628.295,47	\$ 89.360,58	\$ 538.934,89	\$ 538.900
M6	20	100	20,00%	3	27,93%	\$ 188.869,83	\$ 52.747,75	\$ 136.122,08	\$ 136.100
M7	20	100	20,00%	3	27,93%	\$ 223.385,41	\$ 62.387,30	\$ 160.998,11	\$ 161.000
M8	20	100	20,00%	2	14,22%	\$ 832.585,46	\$ 118.416,13	\$ 714.169,33	\$ 714.200
M9	15	30	50,00%	2,5	42,51%	\$ 1.792.437,29	\$ 761.997,36	\$ 1.030.439,93	\$ 1.030.400
M10	20	70	28,57%	2,5	24,95%	\$ 5.488.743,72	\$ 1.369.467,55	\$ 4.119.276,17	\$ 4.119.300
M11	15	70	21,43%	2,5	20,04%	\$ 508.019,11	\$ 101.784,03	\$ 406.235,08	\$ 406.200
M12	20	70	28,57%	3	33,14%	\$ 4.112.422,80	\$ 1.362.958,38	\$ 2.749.464,42	\$ 2.749.500
M13	20	70	28,57%	3	33,14%	\$ 6.984.409,00	\$ 2.314.805,47	\$ 4.669.603,53	\$ 4.669.600
M14	20	100	20,00%	2,5	19,11%	\$ 88.458,90	\$ 16.903,43	\$ 71.555,47	\$ 71.600

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

**13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES**

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Mango (D=0.20-0.40 m)	2	un	\$ 64.000
Mango (D=0.40-0.60 m)	10	un	\$ 128.000
Mango (D=>0.60 m)	3	un	\$ 160.000
Algarrobo (D=0.10-0.20 m)	2	un	\$ 8.558
Algarrobo (D=0.40-0.60 m)	2	un	\$ 285.250
Guayacán amarillo (D=0.20-0.40 m)	3	un	\$ 31.417
Guayacán amarillo (D=0.40-0.60 m)	1	un	\$ 130.904
Yarumo (D=0.20-0.40 m)	20	un	\$ 26.590
Jaboncillo (D=0.20-0.40 m)	2	un	\$ 50.000
Jaboncillo (D=>0.60 m)	1	un	\$ 125.000
Siete cueros (D=0.20-0.40 m)	7	un	\$ 26.590
Siete cueros (D=>0.60 m)	2	un	\$ 289.537
Totumo (D=0.40-0.60 m)	1	un	\$ 110.792
Cobertura vegetal nativa	4.173,87	m <sup>2</sup>	\$ 492
Rastrojo bajo	1.860,52	m <sup>2</sup>	\$ 245

Fuente: Ficha predial TCBG-2-053.

**Nota:** Se adopta valor de "Chumbimbo" como nombre común de la especie "Jaboncillo".  
Se adopta valor de "Guayacán" como nombre común de la especie "Guayacán Amarillo"



#### **14. CONSIDERACIONES GENERALES**

- Al predio objeto de avalúo se accede por Vía Nacional Bogotá-Girardot, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en un solo sentido.
- El predio presenta una topografía definida como mixta (plana-fuertemente quebrada).
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo presenta zonas de protección en el área de terreno requerida. Área: 1.385,25 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Seco, con pendiente plana (0-7%), su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO.
- De acuerdo a lo establecido por el decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada 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
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	Ha	0,5108	\$ 874.627.500	\$ 446.733.488
U.F.2	Ha	0,1385	\$ 42.605.000	\$ 5.901.858
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 452.635.346</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m2	101,11	\$ 431.600	\$ 43.639.076
C2	m2	60,07	\$ 474.300	\$ 28.491.201
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 72.130.277</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m2	45,71	\$ 197.600	\$ 9.032.296
M2	m2	30,32	\$ 203.400	\$ 6.167.088
M3	m2	8,08	\$ 82.400	\$ 665.792
M4	m2	8,25	\$ 75.400	\$ 622.050
M5	m2	75,10	\$ 538.900	\$ 40.471.390
M6	m2	37,23	\$ 136.100	\$ 5.067.003
M7	m2	28,46	\$ 161.000	\$ 4.582.060
M8	m	170,06	\$ 714.200	\$ 121.456.852
M9	un	1	\$ 1.030.400	\$ 1.030.400
M10	un	1	\$ 4.119.300	\$ 4.119.300
M11	m	5,70	\$ 406.200	\$ 2.315.340
M12	un	1	\$ 2.749.500	\$ 2.749.500
M13	un	1	\$ 4.669.600	\$ 4.669.600
M14	m2	23,25	\$ 71.600	\$ 1.664.700
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 204.613.371</b>
<b>CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				
Mango (D=0.20-0.40 m)	un	2	\$ 64.000	\$ 128.000
Mango (D=0.40-0.60 m)	un	10	\$ 128.000	\$ 1.280.000
Mango (D=>0.60 m)	un	3	\$ 160.000	\$ 480.000
Algarrobo (D=0.10-0.20 m)	un	2	\$ 8.558	\$ 17.116
Algarrobo (D=0.40-0.60 m)	un	2	\$ 285.250	\$ 570.500
Guayacán amarillo (D=0.20-0.40 m)	un	3	\$ 31.417	\$ 94.251
Guayacán amarillo (D=0.40-0.60 m)	un	1	\$ 130.904	\$ 130.904
Yarumo (D=0.20-0.40 m)	un	20	\$ 26.590	\$ 531.800
Jaboncillo (D=0.20-0.40 m)	un	2	\$ 50.000	\$ 100.000
Jaboncillo (D=>0.60 m)	un	1	\$ 125.000	\$ 125.000
Siete cueros (D=0.20-0.40 m)	un	7	\$ 26.590	\$ 186.130
Siete cueros (D=>0.60 m)	un	2	\$ 289.537	\$ 579.074
Totumo (D=0.40-0.60 m)	un	1	\$ 110.792	\$ 110.792
Cobertura vegetal nativa	m2	4173,87	\$ 492	\$ 2.053.544
Rastrojo bajo	m2	1860,52	\$ 245	\$ 455.827
<b>TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES</b>				<b>\$ 6.842.938</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 736.221.932</b>

*Vn 17/6/22*



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



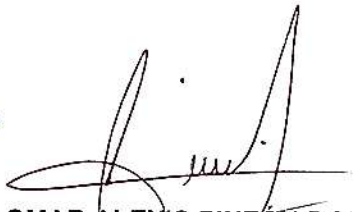
PREDIO TCBG-2-053  
TOTAL AVALÚO: SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS  
VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE  
(\$736.221.932,00).

Bogotá, D.C., 29 de abril de 2022.

Cordialmente,



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



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL1014242133

23



PREDIO TCBG-2-053

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



C1



24

CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2





**PREDIO TCBG-2-053**

**M3**



**M4**



**M5**



**M6**



**M7**



**M8**







**PREDIO TCBG-2-053**

**M9**



**M10**



**M11**



**M12**



**M13**



**M14**





PREDIO TCBG-2-053

CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIES



ESPECIES



ESPECIES



ESPECIES





**16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**



DEPARTAMENTO DEL TOLIMA  
ALCALDÍA DEL MELGAR  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

EL SUSCRITO DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

DAPM-0413

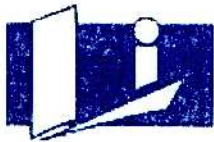
CERTIFICA

APTITUD USO DE SUELO

Que luego de verificada la localización de forma planimétrica de los predios identificados con ficha catastral, 73449000100080032000 VIAL RUTA 40 se puede constatar que en el Acuerdo 001 del 17 de Febrero de 2016 por el cual SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE GENERAL ORDINARIO DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MELGAR-TOLIMA, este sector está catalogado como, **PROTECCION RONDA DE RIO** el cual reglamenta lo siguiente:

USOS DEL SUELO RURAL.			
CATEGORIA	AREA	ZONA	USOS
PROTECCION	Áreas que prestan un alto servicio eco sistémico	Protección del Recurso Hídrico	<p>Uso Principal: Conservación de la cobertura vegetal y recursos conexos, actividades encaminadas a la protección y la conservación de los recursos naturales, igualmente tendientes al mejoramiento de los atributos necesarios para optimizar la prestación de los servicios eco sistémicos (hábitat, provisión de agua, regulación climática, y captura de carbono.)</p> <p>Uso Compatible: restauración ecológica, investigación controlada</p> <p>Uso Condicionado: construcción de obras de infraestructura básica, recreación contemplativa, educación ambiental, extracción de material de arrioste, aprovechamiento forestal doméstico. Minería</p> <p>Uso Prohibido: Reforestación comercial, explotación agropecuaria intensiva, aprovechamiento forestal comercial, industriales: urbanos y suburbanos, loteos con fines de construcción de viviendas, otros que causen deterioro ambiental como quemas, tala, corte de vegetación nativa, etc.</p>

ALCALDÍA MUNICIPAL / NIT: 890701933-4 / CODIGO POSTAL: 730001 // CARRERA 25 NO 5 - 56 EDIFICIO PALACIO MUNICIPAL ESQUINA. CEL: (57+8) 245 20 11, (57+8) 245 20 14, (57) 317 365-91, 78, (57) 317 643 23 21, (57) 317 436 34 45, MELGAR - TOLIMA



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-2-053**



DEPARTAMENTO DEL TOLIMA  
ALCALDÍA DEL MELGAR  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN**

			pesca, y extracción de flora y fauna.
--	--	--	---------------------------------------

La presente se expide a los Dieciocho (18) días del mes de febrero de 2020, a solicitud del radicado 01593 del 05 de febrero de 2020.

Cordialmente.

Ing. FRANCISCO ANTONIO BERMUDEZ ESPINOSA  
Director Departamento Administrativo de Planeación

Revisa, Arq. Diana Carolina Pérez Ortiz  
Profesional Universitaria Grado 10

Proyecto, Mariana Bermejo Calderón  
Técnica Administrativa Grado 8

ALCALDÍA MUNICIPAL / NIT: 890701933-4 / CODIGO POSTAL: 730001 //CARRERA 25 NO 5 - 56 EDIFICIO PALACIO MUNICIPAL ESQUINA.  
CEL: (57-8) 245 20 11, (57-8) 245 20 14, (57) 317 365 41 78, (57) 317 643 23 31, (57) 317 436 34 45, MELGAR - TOLIMA

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

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**



**PREDIO TCBG-2-053**

**16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
2-053									
ITEM	ITEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit.	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
C1		Replanteo	m2	\$ 2.842,00	101,11	\$ 287.354,62	\$ 112.654.468,50	\$ 1.114.177,30	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	101,11	\$ 2.202.276,91			
		Concreto Ciclópeo	m3	\$ 421.667,00	70,78	\$ 29.845.590,26			
		Placa de concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 111.114,00	101,11	\$ 11.234.736,54			
		Concreto cemento grava comun 3000 PSI	m3	\$ 322.951,00	20,27	\$ 6.530.969,72			
		Aislado de Pisos 4CM	m2	\$ 21.586,00	101,11	\$ 2.183.560,46			
		Muro Ladrillo Prensado Liviano	m2	\$ 89.020,00	183,98	\$ 16.377.809,60			
		Pañeta Liso Muros 1.4	m2	\$ 25.174,00	183,98	\$ 4.631.512,32			
		Vieno Sobre Pañeta 2 Manos	m2	\$ 7.206,00	183,98	\$ 1.325.759,98			
		Estructura de Madera para Teja	m	\$ 33.461,00	54,32	\$ 1.817.601,52			
		Teja Zinc Ondulada 3.018x0.80m	m2	\$ 13.740,77	50,56	\$ 694.733,33			
		Cieloraso Bandaja Anforonado	m2	\$ 29.843,00	50,56	\$ 1.508.962,08			
		Piso Ceramica 33.8x33.8CM	m2	\$ 53.827,00	101,11	\$ 5.442.447,97			
		Molton en concreto	m2	\$ 134.471,00	0,28	\$ 37.851,88			
		Cerámica Formosa 25CMx25CM	m2	\$ 47.150,00	24,93	\$ 1.175.449,50			
		Acomodada GALV 1"	m	\$ 18.977,00	8,00	\$ 151.816,00			
		Excavación Manual Profundidad 1-2m	m3	\$ 26.137,00	0,36	\$ 9.409,32			
		Caja Inspección 60x60	un	\$ 365.349,00	1,00	\$ 365.349,00			
		Red Sanitaria Colectora 6"	m	\$ 6.099,00	15,00	\$ 91.485,00			
		Proctor tipo I	un	\$ 343.475,00	1,00	\$ 343.475,00			
		Punto AF Inodoro	un	\$ 27.724,00	1,00	\$ 27.724,00			
		Salida sanitaria Sanitario 4"	un	\$ 91.008,00	1,00	\$ 91.008,00			
		Punto AF lavaplatos	un	\$ 28.301,00	1,00	\$ 28.301,00			
		Lavaplatos con grifería	un	\$ 319.058,00	1,00	\$ 319.058,00			
		Salida sanitaria lavaplatos 2"	un	\$ 45.897,00	1,00	\$ 45.897,00			
		Tubería PVC/P 1/2"	m	\$ 8.291,00	12,00	\$ 99.492,00			
		Acomodada de circuito cable CU 3X20+1X10AWG 02"PVC	m	\$ 250.101,00	2,00	\$ 500.202,00			
		Salidas Electricas Luminarias EMT	un	\$ 183.921,00	8,00	\$ 1.471.368,00			
		Salidas Electricas Tomacorriente doblomuro	un	\$ 143.909,00	5,00	\$ 719.545,00			
		Salida interruptor doble PVC	un	\$ 121.488,00	7,00	\$ 850.420,00			
		Tablero 12 circuitos	un	\$ 244.513,00	1,00	\$ 244.513,00			
		Ventana Lámina	m2	\$ 120.854,00	5,76	\$ 694.967,04			
		Puerta con Marco 0.76-1.10M	un	\$ 267.994,00	2,00	\$ 535.988,00			
		Meno de obra	Hc	\$ 20.253,00	300,00	\$ 6.075.900,00			
		<b>Total costo directo</b>				\$ 97.960.405,45			
Administración			5%	\$ 4.998.020,28					
Impuestos			3%	\$ 2.938.812,17					
Utilidad			7%	\$ 6.857.828,40					
<b>Total</b>				\$ 112.654.468,50					
<b>Total Construcción m2</b>			<b>Área</b>	101,11	\$	1.114.177,30			

30

ITEM	ITEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit.	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem					
C2		Replanteo	m2	\$ 2.842,00	60,07	\$ 170.718,94	\$ 68.234.435,60	\$ 1.135.915,36	m2					
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	60,07	\$ 1.308.384,67								
		Concreto Ciclópeo	m3	\$ 421.667,00	42,05	\$ 17.731.697,35								
		Placa de concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 111.114,00	60,07	\$ 6.674.417,98								
		Concreto cemento grava comun 3000 PSI	m3	\$ 322.951,00	12,01	\$ 3.878.641,51								
		Aislado de Pisos 4CM	m2	\$ 21.586,00	60,07	\$ 1.298.671,02								
		Muro Ladrillo Prensado Liviano	m2	\$ 89.020,00	101,32	\$ 9.019.506,40								
		Columna 40CMx40CM	m	\$ 213.552,00	22,00	\$ 4.698.144,00								
		Mga 30X40CM	m	\$ 211.147,00	31,12	\$ 6.570.894,64								
		Acomodada GALV 1"	m	\$ 18.977,00	1,00	\$ 18.977,00								
		Excavación Manual Profundidad 1-2m	m3	\$ 26.137,00	0,36	\$ 9.409,32								
		Caja Inspección 60x60	un	\$ 365.349,00	1,00	\$ 365.349,00								
		Red Sanitaria Colectora 6"	m	\$ 6.099,00	30,49	\$ 369.495,00								
		Proctor tipo I	un	\$ 343.475,00	1,00	\$ 343.475,00								
		Punto AF Inodoro	un	\$ 27.724,00	1,00	\$ 27.724,00								
		Salida sanitaria Sanitario 4"	un	\$ 91.008,00	1,00	\$ 91.008,00								
		Punto AF lavaplatos	un	\$ 28.301,00	1,00	\$ 28.301,00								
		Lavaplatos con grifería	un	\$ 319.058,00	1,00	\$ 319.058,00								
		Salida sanitaria lavaplatos 2"	un	\$ 45.897,00	1,00	\$ 45.897,00								
		Tubería PVC/P 1/2"	m	\$ 8.291,00	1,00	\$ 8.291,00								
		Acomodada de circuito cable CU 3X20+1X10AWG 02"PVC	m	\$ 250.101,00	1,00	\$ 250.101,00								
		Salidas Electricas Luminarias EMT	un	\$ 183.921,00	5,00	\$ 919.605,00								
		Salidas Electricas Tomacorriente doblomuro	un	\$ 143.909,00	4,00	\$ 575.636,00								
		Salida interruptor doble PVC	un	\$ 121.488,00	5,00	\$ 607.430,00								
		Tablero 12 circuitos	un	\$ 244.513,00	1,00	\$ 244.513,00								
		Meno de obra	Hc	\$ 20.253,00	200,00	\$ 4.050.600,00								
		<b>Total costo directo</b>				\$ 59.334.291,83								
		Administración			5%	\$ 2.966.714,59								
		Impuestos			3%	\$ 1.780.029,75								
		Utilidad			7%	\$ 4.153.400,43								
		<b>Total</b>				\$ 68.234.435,60								
		<b>Total Construcción m2</b>			<b>Área</b>	60,07				\$	1.135.915,36			





**PREDIO TCBG-2-053**

M9	Portón de acceso al predio en carpintera metálica a dos hojas de 3,05m de ancho y 2,50m de altura, soportado por las vigas metálicas ancladas a machones en piedra trabajada superpuesta y concreto de (0,70m*0,70m*2,50m de altura).	Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,29	\$ 6.316,49	\$ 1.792.437,29	\$ 1.792.437,29	un
		Zapata en Concreto Común 3000 PSI	m3	\$ 690.500,00	0,49	\$ 333.945,00			
		Razon de Piedra	m3	\$ 36.018,00	2,43	\$ 83.244,10			
		Mortero 1:4	m3	\$ 416.400,00	0,74	\$ 308.136,00			
		Báscula Gato Omega 3"	un	\$ 1.837,00	4,00	\$ 7.348,00			
		Tubo Cerramiento Negro 1/2" (6M) ESP-1,50 MM	m	\$ 5.318,00	64,15	\$ 341.149,70			
		Tubo Cerramiento Negro 2" (6M) ESP-1,50 MM	m	\$ 16.250,00	11,11	\$ 180.375,00			
		Soldadura Eléctrica Barras	kg	\$ 21.151,00	1,00	\$ 21.151,00			
		Meno de obra	Hc	\$ 20.253,00	24,00	\$ 486.072,00			
		Total costo directo				\$ 1.792.437,29			
Total Construcción	Unidades		1,00	\$ 1.792.437,29					
M10	Tanque de almacenamiento de agua en ladrillo y concreto parietado e impermeabilizado de (4,00m*2,00m*1,50 m de altura), cubierta en leño de asbesto cemento, el tanque se encuentra sobre muro de 3,00m de longitud en piedra superpuesta y concreto de 2,00m de altura y 0,30m de grosor.	Reclutamiento	m2	\$ 2.842,00	8,00	\$ 22.736,00	\$ 5.488.743,72	\$ 5.488.743,72	un
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,72	\$ 15.682,32			
		Zapata en Concreto Común 3000 PSI	m3	\$ 690.500,00	1,68	\$ 1.109.640,00			
		Razon de Piedra	m3	\$ 36.018,00	4,80	\$ 172.886,40			
		Mortero 1:4	m3	\$ 416.400,00	0,96	\$ 399.744,00			
		Placa de concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 111.114,00	8,00	\$ 888.912,00			
		Muro Divisorio Bloque Estrecho No 4	m2	\$ 33.347,00	18,00	\$ 600.246,00			
		Pañeta Impermeabilizado Muros 1:4	m2	\$ 33.886,00	36,00	\$ 1.219.968,00			
		Tubo Presión Galvanizado (6M) Esp. 0,133"	m	\$ 17.357,00	5,00	\$ 86.785,00			
		Meno de obra	Hc	\$ 20.253,00	48,00	\$ 972.144,00			
Total costo directo				\$ 5.488.743,72					
Total Construcción	Unidades		1,00	\$ 5.488.743,72					
M11	Muro en ladrillo a la vista de 0,20m de grosor y 2,00 m de altura.	Reclutamiento	m2	\$ 2.842,00	1,14	\$ 3.239,88	\$ 2.895.708,90	\$ 508.019,11	m
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,34	\$ 7.405,54			
		Concreto Colado	m3	\$ 421.667,00	0,34	\$ 143.366,76			
		Cable para ACCAR33CM	m	\$ 213.859,00	4,00	\$ 854.208,00			
		Viga 40x40CM	m	\$ 211.147,00	5,70	\$ 1.203.537,90			
		Muro Divisorio Bloque Estrecho No 4	m2	\$ 33.347,00	11,40	\$ 380.155,80			
		Meno de obra	Hc	\$ 20.253,00	15,00	\$ 303.795,00			
		Total costo directo				\$ 2.895.708,90			
		Total Construcción	Metros		5,70	\$ 508.019,11			
		M12	Tanque de almacenamiento de agua de (4,00m*3,00m*1,30m de altura superficial) con muros en ladrillo parietado e impermeabilizados de 0,35m de grosor, el piso es una placa de ferrocemento de 0,20m de espesor impermeabilizada.	Reclutamiento	m2	\$ 2.842,00			
Excavación manual general	m3			\$ 21.781,00	2,40	\$ 52.274,40			
Placa de concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2			\$ 111.114,00	12,00	\$ 1.333.368,00			
Concreto comente grave comun 3000 PSI	m3			\$ 422.939,00	1,20	\$ 507.526,80			
Muro Divisorio Bloque Estrecho No 4	m2			\$ 33.347,00	18,20	\$ 606.915,40			
Pañeta Impermeabilizado Muros 1:4	m2			\$ 33.886,00	36,40	\$ 1.233.592,20			
Tubo Presión Galvanizado (6M) Esp. 0,133"	m			\$ 17.357,00	3,00	\$ 52.071,00			
Meno de obra	Hc			\$ 18.290,00	18,00	\$ 329.240,00			
Total costo directo						\$ 4.112.422,80			
Total Construcción	Unidades				1,00	\$ 4.112.422,80			
M13	Tanque de almacenamiento de agua de (5,00m*4,00m*1,50m de altura superficial) con muros en ladrillo parietado e impermeabilizados de 0,35m de grosor, cuenta con un muro medianero de 0,30m de grosor y 1,50m de altura, el piso es una placa de ferrocemento de 0,20m de espesor impermeabilizada.	Reclutamiento	m2	\$ 2.842,00	20,00	\$ 56.840,00	\$ 6.984.409,00	\$ 6.984.409,00	un
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	4,00	\$ 87.124,00			
		Placa de concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 111.114,00	20,00	\$ 2.222.280,00			
		Concreto comente grave comun 3000 PSI	m3	\$ 422.939,00	2,00	\$ 845.878,00			
		Muro Divisorio Bloque Estrecho No 4	m2	\$ 33.347,00	33,00	\$ 1.100.451,00			
		Pañeta Impermeabilizado Muros 1:4	m2	\$ 33.886,00	66,00	\$ 2.236.908,00			
		Tubo Presión Galvanizado (6M) Esp. 0,133"	m	\$ 17.357,00	4,00	\$ 69.428,00			
		Meno de obra	Hc	\$ 18.290,00	20,00	\$ 365.800,00			
		Total costo directo				\$ 6.984.409,00			
		Total Construcción	Unidades		1,00	\$ 6.984.409,00			
M14	Camino en piedra trabajada y concreto de 14,53m de longitud, 1,00m de ancho y 0,30m de espesor, cimentada en una base de material granular de 0,40m de espesor.	Reclutamiento	m2	\$ 2.842,00	23,25	\$ 66.076,50	\$ 2.056.699,33	\$ 88.458,90	m2
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	16,28	\$ 354.594,68			
		Base Granular 8/20	m3	\$ 14.500,00	9,30	\$ 134.850,00			
		Razon de Piedra	m3	\$ 36.018,00	6,88	\$ 247.405,64			
		Concreto Comente grave comun 3000 PSI	m3	\$ 422.939,00	2,09	\$ 883.942,51			
		Meno de obra	Hc	\$ 18.290,00	20,00	\$ 365.900,00			
		Total costo directo				\$ 2.056.699,33			
		Total Construcción	Area		73,25	\$ 88.458,90			

**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)
ALGARROBO	\$ 8.558	\$ 68.460	\$ 285.250	\$ 745.455
CHUMBIMBO	\$ 12.500	\$ 50.000	\$ 100.000	\$ 125.000
GUAYACAN	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096
MANGO	\$ 16.000	\$ 64.000	\$ 128.000	\$ 160.000
SIETE CUEROS	\$ 3.324	\$ 26.590	\$ 110.792	\$ 289.537
TOTUMO	\$ 3.324	\$ 26.590	\$ 110.792	\$ 289.537
YARUMO	\$ 3.324	\$ 26.590	\$ 110.792	\$ 289.537

ESPECIE	M2
VEGETACION NATIVA	\$ 492
RASTROJO BAJO	\$ 245



**16.6. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS**

- 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.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo.

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

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	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 15.148	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 15.148</b>	

33

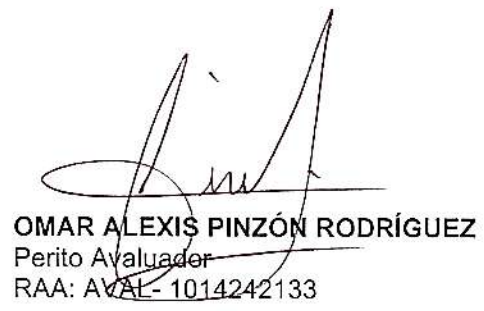
*✓ n 17/6/22*

Bogotá, D.C., 29 de abril de 2022.

Cordialmente,



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



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
 Perito Avaluador  
 RAA: AVAL- 1014242133





**PREDIO TCBG-2-053**

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS  
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-2-053**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 29 de abril de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**  
DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.  
SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.  
JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.  
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor Avalúo
1	TCBG-2-053	\$ 736.221.932

**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 MELGAR Sector rural, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmueble.

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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**


Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-2-053**

**COMITÉ DE AVALÚOS**

  
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
Matrícula RNAP F-04-96  
RAA AVAL-17035154

  
**SMITH YANINE LOPEZ PABÓN**  
Miembro Comité  
RAA AVAL-1024546304

  
**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537

  
**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito avaluador  
RAA AVAL-1014242133

35