



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000068301

Bogotá D.C., 26 10 2022

Señores:

DARIO RINCON PEREZ (C.C. N° 2.931.706)
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR DAVID
MOSQUERA ARIAS (C.C. NO. 17.097.297).

Predio denominado LAS DELICIAS

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".

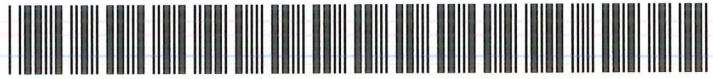
ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000047091 del 29 de agosto de 2022. Predio TCBG-3-481-1.

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.

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. 202250000068301

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 29 del mes de agosto del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000047091 por medio de la cual se dispone la adquisición de una (1) franja de terreno sobre un predio denominado LAS DELICIAS, ubicado en la Vereda Boquerón, Municipio de Icononzo, departamento de Tolima, ubicada en las siguiente abscisa: **Área requerida : 81,70 m²**, Abscisa inicial: K000+017,67 I y Abscisa Final: K000+023,97 I; localizada en el margen Izquierdo, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **366-36565** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar y Cedula Catastral No. **73-352-02-00-00-00-0007-0024-0-00-00-00-0000 M.E.**, cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores **DARIO RINCON PEREZ** identificado con cedula de ciudadanía N° 2.931.706 y **DAVID MOSQUERA ARIAS** quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía N° 17.097.297.

Que el día 30 del mes de agosto del año 2022, se envió al predio la citación con radicado No. 202250000047101, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado de SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 4/72 con número de guía CU002542565CO la cual certificó que el documento fue entregado en su lugar de destino el día 07 de septiembre de 2022, 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 31 de agosto de 2022 hasta su fecha de desfijación el día 06 de septiembre de 2022, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar Al señor **DARIO RINCON PEREZ** identificado con cedula de ciudadanía N° 2.931.706 y los herederos indeterminados del señor **DAVID MOSQUERA ARIAS** quien en vida se identificó con cedula de ciudadanía N° 17.097.297 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 enviar a la dirección del predio y 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 quinto día de la publicación del presente aviso en el lugar de

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000068301

destino de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

Atentamente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

Aprobó: SN

[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. 202250000047091

Bogotá D.C., **29 AGO 2022**

Señores:

DARIO RINCÓN PÉREZ (C.C. 2.931.706)

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE DAVID MOSQUERA
ARIAS (C.C. 17.097.297)**

Predio denominado LAS DELICIAS

Vereda BOQUERON

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 una franja de terreno y sus mejoras ubicados en las siguientes abscisas inicial: K000+017,67 – Abscisas Final: K000+023,97; localizado en el margen Izquierdo del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT, unidad Funcional 3, a segregarse del Predio denominado LAS DELICIAS, Vereda BOQUERON, Municipio de ICONONZO, Departamento de TOLIMA, identificado con la Cédula Catastral No. **73-352-02-00-00-00-0007-0024-0-00-00-0000 M.E.**, Matrícula Inmobiliaria No. **366-36565** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar y Ficha Predial No. **TCBG-3-481-1.**

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. 202250000047091

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-3-481-1**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LAS DELICIAS, Vereda BOQUERON, Municipio de ICONONZO, Departamento de TOLIMA, identificado con la Cédula Catastral No. **73-352-02-00-00-00-0007-0024-0-00-00-0000 M.E.**, Matrícula Inmobiliaria No. **366-36565** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **OCHENTA Y UNO COMA SETENTA METROS CUADRADOS (81,70 M²)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 5 de mayo de 2022, por la suma de: **TREINTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$34.905.958,00)** Correspondiente al avalúo del área de terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000047091

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	81,70	\$ 216.000	\$ 17.647.200
TOTAL TERRENO				\$ 17.647.200
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	26,08	\$ 626.000	\$ 16.326.080
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 16.326.080
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	un	1	\$ 577.200	\$ 577.200
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 577.200
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Rastrojo medio	m2	54,62	\$ 245	\$ 13.382
Balso (D=>0,60m)	un	1	\$ 342.096	\$ 342.096
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 355.478
TOTAL AVALUO				\$ 34.905.958

Adicionalmente, se reconoce la suma de **UN MILLÓN CIENTO UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.101.254,00)**, que corresponde al valor de daño emergente (1. Desconexión de servicios públicos), 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:

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. 20225000047091

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	\$ 1.101.254	Cancelación Enel-Codensa
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	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 1.101.254	

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 párrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3013386685 o a los correos electrónicos jsarmiento@consorcioruta40.com, correspondencia@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com.

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000047091

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.

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

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. 20225000047091

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-3-481-1, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **5 de mayo 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**
DIEGO ARROYO BAPTISTE

Firmado digitalmente por DIEGO ARROYO BAPTISTE
DN: cn=SUPLLENTE DEL GERENTE GENERAL
DIEGO ARROYO BAPTISTE, STREET=CARR 13 97-76 P 3 OF
301 ED ASTAF, B=BOGOTÁ D.C., O=ICONONZO-1
AND-TOPOVIRTUA, SERIAL=15859-1537116,
OID.1.3.6.1.4.1.31987.2.2=3010094788,
OID.1.3.6.1.4.1.31987.2.2=3010094788,
OID.1.3.6.1.4.1.31987.2.1=293, DN/VIA 40 EXPRESS
S.A.S.-BOGOTÁ D.C.-DIEGO
ARROYO BAPTISTE
Razón: Soy el autor de este documento
Ubicación de la creación de la firma: Bogotá
Fecha: 2022.07.28 15:38:53-0500
Fichero PDF Reader Version: 11.0.1

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

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

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

PROYECTO: AMPLIACIÓN A TERCER CARRIL BOGOTÁ GIRARDOT				CONTRATO DE CONCESIÓN No 04 de 2016	
CONTRATISTA: CONSORCIO RUTA 40					
CONCESIONARIO : VIA 40 EXPRESS					
INTERVENTORIA: CONSORCIO SEG-INCOPLAN				AVALÚOS 27 MAYO 2022	
APROBACIÓN AVALÚOS POR INTERVENTORIA				AVALÚOS 28 JUNIO 2022	

No	No.Predio	NOMBRE PROPIETARIO	FICHA PREDIAL	ESTUDIO DE TÍTULOS	FICHA SOCIAL	AVALÚO	OBSERVACIONES
1	TCBG-6-377	ROZO VELA GLORIA INES VALERO GARCIA HERNANDO ALFREDO	0	0	0	1	
2	TCBG-6-556	PACHON GUTIERREZ NUBIA	0	0	0	1	
3	TCBG-2-036	ANA PATRICIA SARMIENTO LÓPEZ, ARMANDO HILARIO SARMIENTO LÓPEZ, CARLOS ALBERTO SARMIENTO LÓPEZ, GABRIEL AURELIO SARMIENTO LÓPEZ, JAIRO ALFONSO SARMIENTO LÓPEZ, MARÍA TERESA SARMIENTO LÓPEZ, MARTHA AURELIA SARMIENTO LÓPEZ, RAFAEL ANTONIO SARMIENTO LÓPEZ, EL	0	0	0	1	
4	TCBG-2-026-2	LUZ STELLA GUTIERREZ DE PEREZ	0	0	0	1	
5	TCBG-2-028	ANA LIGIA RODRIGUEZ ESCOBAR, FERNEY RODRIGUEZ ESCOBAR, GLADYSRODRIGUEZ ESCOBAR, HECTOR RODRIGUEZ ESCOBAR, LUZ MARY RODRIGUEZ ESCOBAR, MARIA YOLIMA RODRIGUEZ ESCOBAR, REINALDO RODRIGUEZ ESCOBAR	0	0	0	1	
6	TCBG-2-038	ELVIA ROJAS HERNÁNDEZ	0	0	0	1	
7	TCBG-2-039	ALFONSO TRIANA	0	0	0	1	
8	TCBG-2-042	ALFONSO RODRIGUEZ, ANA ELSA VARGAS RODRIGUEZ, ANGEL MARIA VARGAS RODRIGUEZ, BEATRIZ DE LAS MERCEDES VARGAS RODRIGUEZ, JOSE EMILIANO VARGAS RODRIGUEZ, LUIS ARTURO VARGAS RODRIGUEZ Y MARINA VARGAS RODRIGUEZ	0	0	0	1	
9	TCBG-2-043	ALFONSO RODRIGUEZ, ANA ELSA VARGAS RODRIGUEZ, ANGEL MARIA VARGAS RODRIGUEZ, BEATRIZ DE LAS MERCEDES VARGAS RODRIGUEZ, JOSE EMILIANO VARGAS RODRIGUEZ, LUIS ARTURO VARGAS RODRIGUEZ Y MARINA VARGAS RODRIGUEZ	0	0	0	1	
10	TCBG-2-044-1	MARIA DE LOS ANGELES PEREZ DE AYA	0	0	0	1	
11	TCBG-2-049	MARIA DE LOS ANGELES PEREZ DE AYA	0	0	0	1	
12	TCBG-2-050-2	LADY ROCIO RAMIREZ ARÉVALO	0	0	0	1	
13	TCBG-2-066	MARIA LEONOR SUAREZ DE SUAREZ Y RIGOBERTO SUAREZ RICON	0	0	0	1	
14	TCBG-2-067	FABIO SOLANO PERDOMO, MARIA RUBIELA SOLANO PERDOMO, ALBA LUZ SOLANO DE ALVAREZ, MARIA AYDEE BETANCOURT PERDOMO, WILSON BETANCOURT PERDOMO, JOSE WILLER BETANCOURT PERDOMO, ANNELIES SOLANO CASTRO, KAREN LORENA SOLANO LONDOÑO, CARLOS ANDRES SOLANO CASTRO Y	0	0	0	1	
15	TCBG-2-068	FABIO SOLANO PERDOMO, MARIA RUBIELA SOLANO PERDOMO, ALBA LUZ SOLANO DE ALVAREZ, MARIA AYDEE BETANCOURT PERDOMO, WILSON BETANCOURT PERDOMO, JOSE WILLER BETANCOURT PERDOMO, ANNELIES SOLANO CASTRO, KAREN LORENA SOLANO LONDOÑO, CARLOS ANDRES SOLANO CASTRO Y	0	0	0	1	
16	TCBG-2-069	CLAUDIA CONSTANZA DEL ROSARIO GAMA MARTINEZ, DIANA HERCILIA GAMA MARTINEZ, LUIS ALEJANDRO GAMA MARTINEZ Y HERSILIA MARTINEZ DE GAMA	0	0	0	1	
17	TCBG-2-070	ISABEL CASTRO RODRIGUEZ	0	0	0	1	
18	TCBG-3-080	JAIME AUGUSTO ARCILA MONTOYA, CIRO ALBERTO ARISMENDI OROZCO, JOSE OCTAVIO BOTERO GOMEZ, OSCAR HERNAN BOTERO GOMEZ, NESTOR RAUL CARDOZO CUELLAR, GERMAN RICARDO CASAS BENJUMEA, JOSE ARNULFO CASTAÑO GOMEZ, OMAIRA DEL ROSARIO GIRALDO BOTERO, JESUS ORLANDO GIR	0	0	0	1	
19	TCBG-3-220-2	COLOMBIANA DE HOTELES LTDA EN OCUPACION	0	0	0	1	
20	TCBG-3-481-1	SONIA CAROLA CRISTANCHO OLARTE	0	0	0	1	
21	TCBG-3-481-2	SONIA CAROLA CRISTANCHO OLARTE	0	0	0	1	
22	TCBG-2-053-1	MARIA MARGARITA SUÁREZ SUÁREZ	0	0	0	1	


 NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
 Profesional Predial
 CONSORCIO SEG-INCOPLAN



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-481-1

CLASE DE INMUEBLE: URBANO- LOTE DE TERRENO
CON CONSTRUCCIÓN

DIRECCIÓN: LAS DELICIAS

VEREDA: 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.

BOGOTÁ D.C., MAYO 5 DE 2022

h 28/6/22



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	5
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.	ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA.....	6
4.4.	VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR.....	6
4.5.	TOPOGRAFÍA	6
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS	6
4.7.	SERVICIOS COMUNALES	6
4.8.	TRANSPORTE	6
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	7
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	8
6.1.	UBICACIÓN.....	8
6.2.	ÁREA DEL TERRENO.....	9
6.3.	LINDEROS	9
6.4.	FORMA DEL LOTE	9



PREDIO TCBG-3-481-1

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



PREDIO TCBG-3-481-1

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:** Icononzo.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Boquerón.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Las Delicias.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K000+017,67 I y abscisa final K000+023,97 I.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene como uso Residencial.
- 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 AREAS DE PROTECCIÓN ABSOLUTA.

4

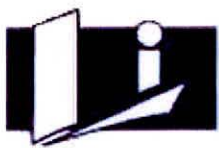
1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	73-352-02-00-00-00-0007-0024-0-00-00-0000 M.E
Área de terreno	0 Ha 120,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	120,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$6.899.000

Fuente: Consulta catastral.

Nota: La cédula catastral consignada en los insumos prediales de este inmueble, corresponde a la del predio de mayor Extensión debido que a la fecha el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, no ha realizado el desenglobe en su base de datos cartográfica y numérica, por tanto, la dirección del predio fue tomada del Folio de Matricula Inmobiliaria 366-36565.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 07 de abril de 2022.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 05 de mayo de 2022.



PREDIO TCBG-3-481-1

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha predial del PREDIO TCBG-3-481-1
- Certificados Uso del Suelo
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-481-1
- Certificado Catastral
- Títulos de Adquisición

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

NOMBRE	IDENTIFICACION	DERECHO DE CUOTA
DAVID MOSQUERA ARIAS (Fallecido)	C.C. 17.097.297	50%
DARIO RINCÓN PÉREZ	C.C 2.931.706	50%

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura pública N° 4333 del 17 de agosto de 1973 otorgada en la Notaria 2 de Bogotá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 366- 36565.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria número 366-366-36565 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio NO recaen medias cautelares, limitaciones al dominio o gravámenes que impidan la adquisición del predio.

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>.



PREDIO TCBG-3-481-1



- 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. **ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** 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 Bogotá-Girardot, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en un solo sentido, de la cual comunica con vías pavimentadas en buen estado, con una calzada.
- 4.5. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía Ondulada.
- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con 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. **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.

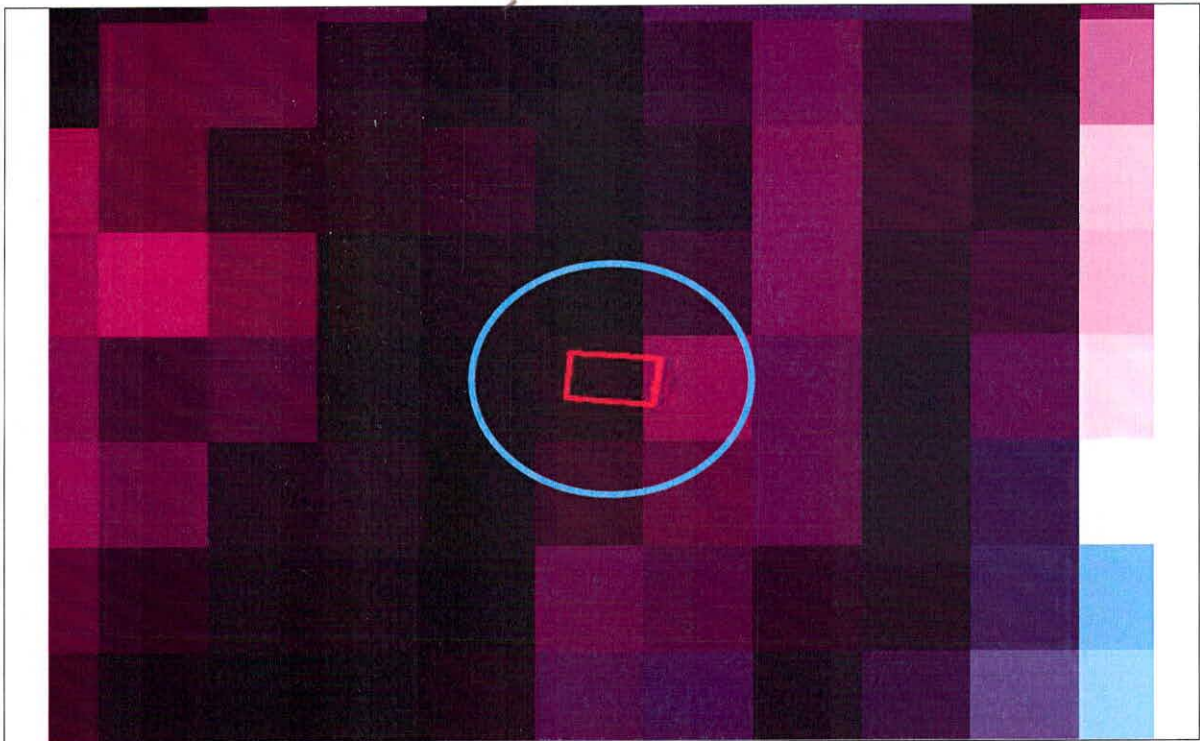
6



PREDIO TCBG-3-481-1

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 ÁREAS DE PROTECCIÓN ABSOLUTA dadas las especificaciones normativas contenidas en el plano rural No 7 “USO POTENCIAL DEL SUELO”, no obstante a lo anterior y de conformidad con el plano no 3 “Cobertura y uso actual del suelo” se evidencia que el predio cuenta con una zona definida como CENTRO POBLADO. De conformidad con la ficha predial suministrada, la totalidad del área requerida 81,70 m² se encuentra en ZONA DE PROTECCIÓN.



7



PREDIO TCBG-3-481-1

ZONIFICACIÓN AMBIENTAL					
CENTRO POBLADO RURAL		42,74	0,21	CPR	
SUELO URBANO		63,58	0,31	ZU	
SUELO DE EXPANSION URBANA		14,88	0,07	EU	
ÁREA 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.



Fuente: Google Earth, Consulta: 08 de abril de 2022.

**PREDIO TCBG-3-481-1**

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	150,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	81,70 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	68,30 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	81,70 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-481-1.

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

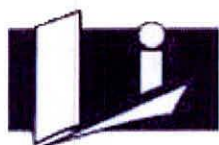
LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	12,39 m	TEMILDA ALZUGARATTE PEÑUELA Y OTRO (Mj 1 - 2)
SUR	12,09 m	DAVID MOSQUERA MOSQUERA (Mj 3 - 4)
ORIENTE	6,83 m	DAVID MOSQUERA ARIAS Y OTRO (Mj 2 - 3)
OCCIDENTE	6,55 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 4 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-481-1.

- 6.4. **FORMA DEL LOTE:** La franja objeto de avalúo presenta forma Regular.
- 6.5. **FRENTE:** La franja requerida presenta un frente de 6,55 m.
- 6.6. **FONDO:** La franja requerida presenta un fondo de 6,83 m.
- 6.7. **RELACIÓN FRENTE FONDO:** La franja requerida tiene una relación frente fondo de 96:100
- 6.8. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía principal Boquerón, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en un solo sentido.
- 6.9. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica y acueducto.
- 6.10. **UNIDADES FISIOGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 81,70 m². Correspondiente a suelos con pendiente plana, su uso actual es Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN-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:



PREDIO TCBG-3-481-1

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
<p>C1: Construcción de un piso, cimentada en estructura de carpintería en madera Iguá, la cual se encuentra anclada a 8 zapatas en ferroconcreto de (0,70 m*0,70 m*0,70 m de profundidad) cada zapata tiene anclados 2 postes de madera Iguá para un total de 16 postes de 3,00 m de altura y 0,15 m de diámetro como columnas, estas soportan 11 durmientes o vigas en carpintería de madera Iguá de 0,15 m de diámetro, cubierta en teja metálica soportada en cercha de carpintería de madera Iguá, muros y piso en tabla de madera Iguá de (0,30 m*0,05 m), uno de los muros es una reja en carpintería metálica.</p> <p>Distribución: 1 habitación, 1 espacio en el cual se encuentra sala, comedor y cocina, 1 baño que presta los servicios de sanitario, ducha y lavamanos, este se encuentra adosado a un mesón en carpintería metálica anclado al piso que es en placa de concreto de 0,10 m de espesor, la puerta de acceso es en carpintería de madera Iguá, en la parte interna no cuenta con puertas y las ventanas son en carpintería metálica.</p> <p>La construcción C1 se encuentra parcialmente soportada en el árbol de Balso, en la parte inferior se encuentra una base tipo tarima en postes de 0,15 m de diámetro, tablas de (0,30 m*0,05 m) en madera Iguá y 2 vigas estructurales en varilla, se encuentra parcialmente soportado en los postes de cimentación de la construcción y cuenta con</p>	Residencial	26,08 m ²	10	Bueno	50

10

**PREDIO TCBG-3-481-1**

cerramiento parcial en 2 puertas acostadas y soldadas en carpintería metálica, esta base se utiliza como depósito.					
--	--	--	--	--	--

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

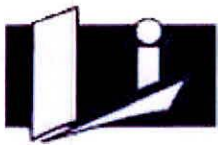
ÍTEM	CARACTERÍSTICAS
	C1
CIMENTACIÓN	Estructura de Carpintería de Madera Igua
ESTRUCTURA	Vigas y columnas en Madera Igua
ENTREPISO	Postes y Tablas en Madera Igua
FACHADA	Tabla de Madera Igua
CUBIERTA	Teja metálica
CIELO RASO	No presenta
PISOS	No Aplica
COCINA	Tabla de Madera Igua
BAÑOS	Mobiliario sencillo y un lavamanos anclado a un mesón de carpintería metálica
ACABADOS BAÑO	No aplica
ACABADOS MUROS	Tabla de Madera Igua
OTROS	No aplica
VETUSTEZ	10 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno a regular

11

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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Pozo séptico el cual consiste en una excavación de 2,00 m de profundidad aproximadamente para disposición de una caneca de 50 galones, la captación de las aguas servidas es mediante manguera de 4".	1	Un	10	Bueno	30

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



PREDIO TCBG-3-481-1

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Rastrojo medio	54,62	m ²
Balso (D=>0,60m)	1	un

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

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.

**PREDIO TCBG-3-481-1****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 CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN - CENTRO POBLADO se encontraron las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO CENTRO POBLADO- BOQUERON								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M2)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3134840190	Rocio 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

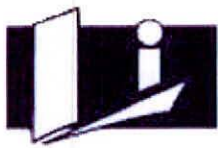
8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**Unidad Fisiográfica 1**

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 encontraron 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			
								AREA (m ²)	VALOR (m ²)	AREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL	
1	3134840190	Rocio 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	\$ 846.000	\$ 45.884.000	
3	3183138822	Luis López	Icononzo	Boqueron	Casa lote	\$ 120.000.000	\$ 118.800.000	2.000	\$ 44.693	77,00	\$ 382.000	\$ 29.414.000	
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					
VALOR ADOPTADO /M ² CENTRO POBLADO						\$52.000							

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

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:

14

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - Cu \right\}$$

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:



PREDIO TCBG-3-481-1

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

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 PARALOTEO		
$VTU = [VTB + CU] \frac{1+g}{\%AU}$	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

15

UNIDAD FISIAGRÁFICA	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,



PREDIO TCBG-3-481-1

pozos para pescado, piscina pequeña, acueducto, derecho a sacar agua de la quebrada que pasa cerca.

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. Área: 81,70 m². Correspondiente a suelos con pendiente plana, su uso actual es Mixto Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN-CENTRO POBLADO.

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.

16

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	10	50	20,00%	2	14,22%	\$ 729.827,95	\$ 103.801,24	\$ 626.026,71	\$ 626.000

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 o anexos.



PREDIO TCBG-3-481-1

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	10	30	33,33%	2	24,19%	\$761.333,00	\$184.154,86	\$577.178,14	\$ 577.200

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
Rastrojo medio	54,62	m ²	\$245
Balso (D=>0,60m)	1	un	\$ 342.096



PREDIO TCBG-3-481-1

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía principal Boqueron, 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 Ondulada.
- El predio objeto de avaluo no presenta servidumbres en el area requerida.
- El predio objeto de avalúo presenta zonas de protección. Área: 81,70 m². Correspondiente a suelos con pendiente plana, su uso actual es Mixto Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN-CENTRO POBLADO.
- 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.

18



PREDIO TCBG-3-481-1

15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	81,70	\$ 216.000	\$ 17.647.200
TOTAL TERRENO				\$ 17.647.200
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	26,08	\$ 626.000	\$ 16.326.080
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 16.326.080
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	un	1	\$ 577.200	\$ 577.200
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 577.200
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Rastrojo medio	m2	54,62	\$ 245	\$ 13.382
Balso (D=>0,60m)	un	1	\$ 342.096	\$ 342.096
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 355.478
TOTAL AVALUO				\$ 34.905.958

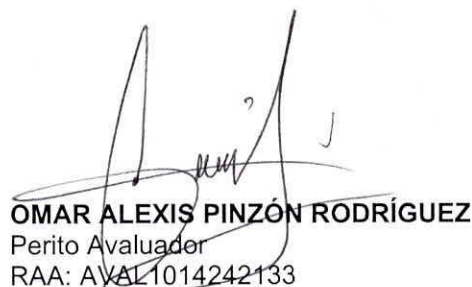
19

TOTAL AVALÚO: TREINTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$34.905.958,00). *Un 28/6/22*

Bogotá, D.C., 05 de mayo de 2022.

Cordialmente,


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


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL1014242133



PREDIO TCBG-3-481-1

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

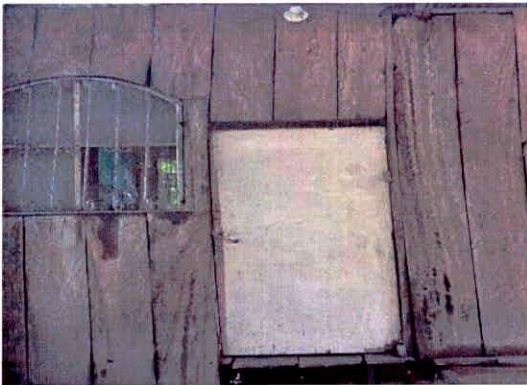


ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



C1



20

C1



C1





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-481-1

CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1





PREDIO TCBG-3-481-1

16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE ICONONZO

**LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA
DEL MUNICIPIO DE ICONONZO TOLIMA**

HACE CONSTAR

Que el predio con identificación catastral No. 02-00-0007-0024-000, ubicado en la carrera 2 No. 8 – 296 en el centro poblado BOQUERON, del Municipio de Icononzo, teniendo en cuenta el PLANO 7R USO POTENCIAL DEL SUELO del Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del Municipio de Icononzo Tolima, la 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.

Según el artículo 75 del E.O.T., Principio para el uso proyectado del suelo urbano; el uso del predio es de tratamiento de Protección y Conservación.

La ubicación de estas zonas se realiza sobre las áreas que presentan riesgos y amenazas identificadas en el estudio de zonificación de amenazas geológicas.

El uso de estas zonas será de conservación y protección para garantizar la estabilidad del terreno, protección de corrientes de agua; se deben controlar procesos erosivos superficiales y vertimientos de desechos. El uso de esta zona será de conservación y protección, complementada con actividades compatibles como el recreativo, turístico de bajo impacto y ecoturístico.

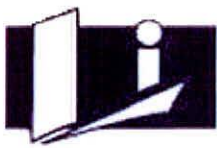
Son las zonas y áreas que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de la zona de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Se expide con destino a Ruta 40 Consorcio Vial, a los 24 días del mes de Septiembre de 2019.

PAOLA ANDREA VEGA GOMEZ
Secretaria Planeación e Infraestructura

Elaboro: Johanna R. / Apoyo a la Gestión Activa
Revisó: Paola Vega/Soc. De Planeación e Infraestructura

"ICONONZO CORRIGE EL CAMINO"
alcaldia@icononzo-tolima.gov.co
Carrera 6 No. 5-67 Icononzo Tolima
Cel. 3138850257



16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ														
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU														
3-481-1														
CONSTRUCCIÓN	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem					
C1		Replanteo	m2	\$ 2.842,00	26,08	\$ 74.119,36	\$ 19.033.912,92	\$ 729.827,95	M2					
		Descapeo	m2	\$ 6.223,00	2,74	\$ 17.051,02								
		Excavación Manual General	m3	\$ 21.781,00	2,74	\$ 59.767,06								
		Zapata en Concreto comun 3000 PSI	m3	\$ 660.500,00	2,74	\$ 1.812.412,00								
		Cancha Polvo JM	un	\$ 9.434,00	16,00	\$ 150.944,00								
		Viga 18X8CM X 2 M - Ordinario	un	\$ 24.765,00	22,00	\$ 544.830,00								
		Estructura metálica realizada con cerchas	m2	\$ 83.745,01	2,40	\$ 152.990,19								
		Unión 10-2cm 10M	un	\$ 17.165,00	8,00	\$ 137.220,00								
		Tapa zinc Oxidada 3,04x0,80m Gal 35 0 17mm	m2	\$ 14.315,01	26,08	\$ 373.335,46								
		Estructuras de Madera para Teja Fibrocemento	m	\$ 33.431,00	70,86	\$ 2.368.920,66								
		Tabla China 30X1 8-20CMX2 9M ord	un	\$ 23.572,00	133,00	\$ 3.135.076,00								
		Puerta Con Calhaza 2"	ea	\$ 3.900,00	2,51	\$ 9.789,00								
		Puerta Lámina Cold Rolled	m2	\$ 211.909,00	3,42	\$ 724.728,78								
		Sockaure Electrica	kg	\$ 51.181,00	0,50	\$ 25.575,50								
		Reda Blanca	m2	\$ 98.947,00	11,00	\$ 1.088.417,00								
		Reja	un	\$ 343.475,00	1,00	\$ 343.475,00								
		Punto AF. Podom	un	\$ 27.724,00	1,00	\$ 27.724,00								
		Salida sanitaria Santiano 4"	un	\$ 81.008,00	1,00	\$ 81.008,00								
		Ducha con griferia tipo 1	un	\$ 104.395,00	1,00	\$ 104.395,00								
		Punto AF ducha	un	\$ 216.962,00	1,00	\$ 216.962,00								
		Salida sanitaria ducha 2"	un	\$ 61.128,00	1,00	\$ 61.128,00								
		Punto AF Lavamanos	un	\$ 28.301,00	1,00	\$ 28.301,00								
		Salida Sanitaria Lavamanos 2"	un	\$ 67.556,00	1,00	\$ 67.556,00								
		Lavamanos con Griferia y Base Pocaeta 62x48x7	un	\$ 239.900,00	1,00	\$ 239.900,00								
		Laqueado con griferia	un	\$ 319.058,00	1,00	\$ 319.058,00								
		Puerta AF Lavabatos	un	\$ 28.301,00	1,00	\$ 28.301,00								
		Salida sanitaria lavabatos 2"	un	\$ 45.897,00	1,00	\$ 45.897,00								
		Placa de concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 111.114,00	2,40	\$ 266.673,60								
		Puerta con Marco 0,75x1,10M	un	\$ 287.994,00	1,00	\$ 287.994,00								
		Ventana Fila 1x1 vidrio de seguridad 6 mm	un	\$ 159.507,00	2,00	\$ 319.014,00								
		Tubera P.V.C.P 1,2"	m	\$ 8.291,00	9,00	\$ 74.619,00								
		Caja Inspección 60x60	un	\$ 365.349,00	1,00	\$ 365.349,00								
		Red Sanitaria Colectora E"	m	\$ 4.099,00	9,00	\$ 36.891,00								
		Accesorios de circuito cable CU 3X20=1 X1,6AWG 02" PVC	m	\$ 250.101,00	1,00	\$ 250.101,00								
		Salidas Electricas Luminarias EMT	un	\$ 183.921,00	4,00	\$ 735.684,00								
		Tomacorriente Americano Servicio 2P 18A 127V	un	\$ 3.934,00	6,00	\$ 23.604,00								
		Mano de obra	hc	\$ 20.253,00	96,00	\$ 1.944.288,00								
		Total costo directo									\$ 16.851.228,63			
		Administración								5%	\$ 827.561,43			
		Imprevistos								3%	\$ 496.536,66			
Liquidación					7%	\$ 1.159.586,00								
Total					26,08	\$ 19.033.912,92								
Total Construcción m2				Área		\$ 729.827,95								

https://www.hemeroteca.com.co/hemeroteca/objetos/234330/Rea_uni_ordinala_30x10m_08_08_017mm/234330/
https://www.colombia.com.co/precios-unitarios/estructuras/interiores/Modulos_industriales/pagos/3AM000_Estructura_metalica_realizada_con_c_3_0_0_3.htm
<https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-865276743-lavabatos-con-griferia-y-base-pocaeta-62x48x7>

16.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ													
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU													
3-481-1													
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Unidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem				
M1		Replanteo	m2	\$ 2.842,00	2,25	\$ 6.394,50	\$ 761.333,00	\$ 761.333,00	un				
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	4,50	\$ 96.014,50							
		Manguera Riego Agrícola 3 Pulgadas Para Media Presión	un	\$ 315.000,00	1,00	\$ 315.000,00							
		Caneaca Plástica De 200 Litros 50 Galones Con Tapa	un	\$ 179.900,00	1,00	\$ 179.900,00							
		Mano de obra	hc	\$ 20.253,00	8,00	\$ 162.024,00							
		Total costo directo									\$ 761.333,00		
		Total Construcción									\$ 761.333,00		
		Total Construcción m2				Unidad					\$ 761.333,00		

<https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-610782478-manguera-riego-agricola-3-pulgadas-para-media-presion>
https://www.hemeroteca.com.co/hemeroteca/objetos/234330/Rea_uni_ordinala_30x10m_08_08_017mm/234330/
<https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-59746263-caneaca-plastica-de-200-litros-50-galones-con-tapa>

16.5. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

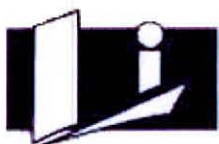
ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
BALSO	\$ 3.927	\$ 31.417	\$ 130.904	\$ 342.096

ESPECIE	M2
RASTROJO MEDIO	\$245

Telefax: 6123378

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

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



PREDIO TCBG-3-481-1

16.6. PRESUPUESTO TRASLADO SERVICIOS PÚBLICOS

TRASLADO CONTADOR LUZ				
<i>Item</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Unidad</i>	<i>Valor unitario</i>	<i>Subtotal</i>
Cuadrilla Electrica especializada	6	hr	\$ 61.580	\$ 400.000
Caja modever trifasica	1	un	\$ 135.000	\$ 135.000
Breaker riel	1	un	\$ 40.000	\$ 40.000
Boquillas de 1"	2	un	\$ 3.500	\$ 7.000
Tensor antifraude	4	un	\$ 5.500	\$ 22.000
Cable antifraude	10	m	\$ 14.500	\$ 145.000
Retiro acometida y medidor	1	un	\$ 173.166	\$ 173.166
Instalacion Medidor	1	un	\$ 27.298	\$ 27.298
Retiro de sellos	1	un	\$ 97.795	\$ 97.795
Sello	1	un	\$ 972	\$ 972
Instalacion de medidor	1	un	\$ 53.023	\$ 53.023
Total				\$ 1.101.254



PREDIO TCBG-3-481-1

16.7. 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	\$ 1.101.254	Cancelación Enel-Codensa
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	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 1.101.254	

25

Bogotá, D.C., 05 de mayo 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-3-481-1

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-3-481-1**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 05 de mayo 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-3-481-1	\$34.905.958

26

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 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-3-481-1

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 avaluador
RAA AVAL-1014242133

27

**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

 ANI Agencia Nacional de Infraestructura	 VIA 400 EXPRESS	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT	UNIDAD FUNCIONAL	3
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016	SECTOR O TRAMO	TUNEL COSTADO BOGOTÁ - JAIBANÁ
PREDIO No.	TCBG-3-481-1	MARGEN	Izquierda
ABSC. INICIAL	K000+017,67	LONGITUD EFECTIVA	6,30
ABSC. FINAL	K000+023,97		

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	DAVID MOSQUERA ARIAS Y OTRO	CÉDULA	17.097.297 Y OTRA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	366-36565
		DIRECCION / EMAIL.	3108100332 / 3155477385		
		DIRECCION DEL PREDIO	LAS DELICIAS	CEDULA CATASTRAL	7335202000000007002400000000 M.E


VEREDA/BARRIO:	BOQUERON	CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	NORTE	LONGITUD	12,39	COLINDANTES	TEMILDA ALZUGARATTE PEÑUELA Y OTRO (Mj 1 - 2)
MUNICIPIO:	ICONONZO		RESIDENCIAL	SUR	ORIENTE	12,09	6,83	DAVID MOSQUERA MOSQUERA (Mj 3 - 4)	
DPTO:	TOLIMA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	8-25% Ondulada	OCIDENTE		6,55	6,55	DAVID MOSQUERA ARIAS Y OTRO (Mj 2 - 3)	
Predio requerido para:	CONSTRUCCIÓN	TOPOGRAFIA						VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 4 - 1)	

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES	DESCRIPCION		CANT	DENS	UN

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0,00	m2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? Aplica Informe de análisis de Área Remanente? De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	Si/NO No No No No N/A
---	--------------------------------------

FECHA DE ELABORACIÓN: Elaboró: JEIMY ROCIO BUENO BRITO M.P. 25335-341243 CND	 18/02/2022	AREA TOTAL TERRENO 150,00 m ² AREA REQUERIDA 81,70 m ² AREA REMANENTE 0,00 m ² AREA SOBRANTE 68,30 m ² AREA TOTAL REQUERIDA 81,70 m ²
---	---	---

OBSERVACIONES:

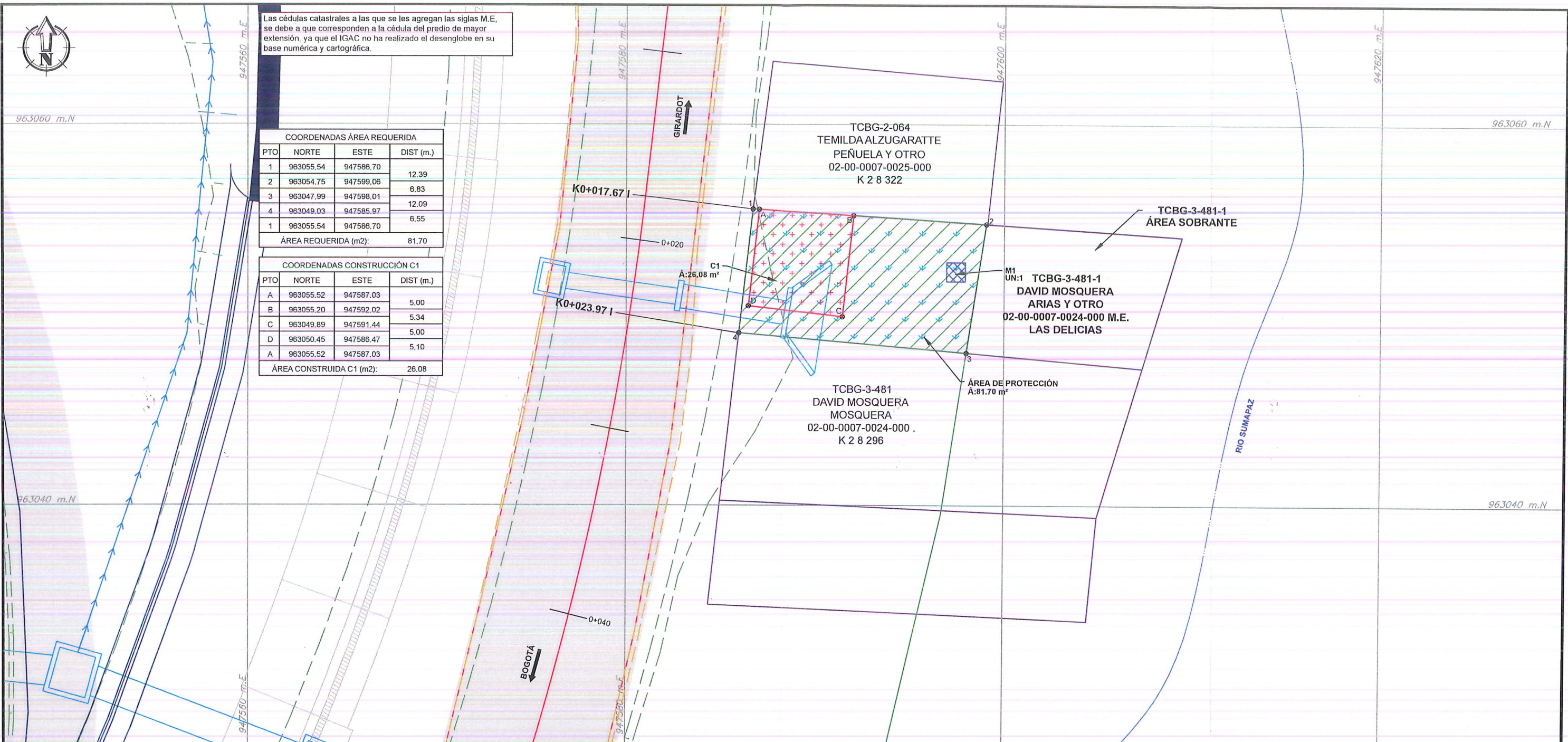
7. El numero de contacto corresponde a la señora Flor María Mosquera Piñeros y al señor Andrés Manrique Zamora, respectivamente.
8. En la visita de campo el señor Andrés Manrique Zamora manifiesta en común acuerdo con la señora Flor María Mosquera Piñeros que la construcción principal C1, la construcción anexa M1 y el árbol de Balso son de su propiedad y se encuentran construidos y sembrado en el área de terreno que le fue vendida mediante contrato de promesa de venta, posesión y mejoras.
9. A partir de la elaboración de la presente ficha predial se determina que existe un mejoratorio, el señor Andrés Manrique Zamora CC.11'380.085, sin embargo, teniendo en cuenta que uno de los propietarios del predio se encuentran fallecido y no es posible que lo reconozcan como tal, las mejoras se incluyen en el inventario predial como propiedad de los titulares inscritos del inmueble.
10. En la visita de campo la señora Flor María Mosquera Piñeros manifiesta que no conoce el paradero del señor DARIO RINCON PEREZ quien figura como titular inscrito, a su vez, mediante la investigación realizada no se logró contactarlo.
11. Dentro del área requerida del predio se encuentra un medidor de energía No.21403902, el cual le pertenece al señor Andrés Manrique Zamora, el servicio es prestado por la empresa ENEL CODENSA. Dado lo anterior y teniendo en cuenta que la compra realizada por el señor Andrés no se encuentra registrada y no se tiene conocimiento específico del área vendida, este medidor será objeto de cancelación.
12. En la visita de campo el señor Andrés Manrique Zamora manifiesta que el predio se sirve del agua veredal.
13. Teniendo en cuenta que la construcción anexa M1 se encuentra cubierta por material vegetal, se toma el registro fotográfico de la posible ubicación indicada por el señor Andrés Manrique Zamora y se evidencia la manguera de conexión con la construcción principal para la captación y disposición de las aguas servidas al pozo séptico.
14. El área requerida del predio se encuentra ocupada por 26.08m² de C1, 1.00m² de M1 y 54.62m² de rastrojo medio.
15. Los linderos del predio corresponden a los identificados en la visita de campo con el acompañamiento del señor Andrés Manrique Zamora.



Las cédulas catastrales a las que se les agregan las siglas M.E., se debe a que corresponden a la cédula del predio de mayor extensión, ya que el IGAC no ha realizado el desglose en su base numérica y cartográfica.

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PTO	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
1	963055.54	947586.70	12.39
2	963054.75	947599.06	6.83
3	963047.99	947598.01	12.09
4	963049.03	947585.97	6.55
1	963055.54	947586.70	
ÁREA REQUERIDA (m2):			81.70

COORDENADAS CONSTRUCCIÓN C1			
PTO	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
A	963055.52	947587.03	5.00
B	963055.20	947592.02	5.34
C	963049.89	947591.44	5.00
D	963050.45	947586.47	5.10
A	963055.52	947587.03	
ÁREA CONSTRUIDA C1 (m2):			26.08



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE
CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 2522-11609 CND
APROBÓ: Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 2522-31668 CND

ELABORÓ: JEIMY ROCÍO BUENO BRITO
ING. TOPOGRÁFICA
M.P. 25335-341243 CND
DIBUJÓ: JEIMY ROCÍO BUENO BRITO
ING. TOPOGRÁFICA
M.P. 25335-341243 CND

PROPIETARIO:
**DAVID MOSQUERAARIAS
Y OTRO**

CONVENCIONES	
BORDE VIA PROYECTADA	ÁREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA
LINEA DE COMPRA	ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CHAFLAN DE LLENO	ÁREA REMANENTE
CHAFLAN DE CORTE	LINDERO
EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA	POSTE
BORDE CICLO RUTA PROYECTADA	CERCAS
CAMINO O SENDERO	FUENTES HIDRICAS
VIA EXISTENTE	ZONA DE PROTECCIÓN
	SERVIDUMBRE

CUADRO DE AREAS (M2)				
ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONST.	ÁREA SOBR.	ÁREA REMAN.
81.70 m ²	150.00 m ²	26.08 m ²	68.30 m ²	0.00 m ²

FECHA ELAB.: 18/02/2022
UNIDAD FUNCIONAL: 3
PLANO: 1 de 1
ESCALA: 1:200

No. CATASTRAL 7335202000000007002400000000 M.E.
FICHA GRAFICA No. TCBG-3-481-1

