

Juan@



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000071571

Bogotá D.C., 18/11/2022

Señores:

CLAUDIA CONSTANZA DEL ROSARIO GAMA MARTÍNEZ (C.C. N° Sin Información)

DIANA HERCILIA GAMA MARTÍNEZ (C.C. N° Sin Información)

LUIS ALEJANDRO GAMA MARTÍNEZ (C.C. N° Sin Información)

HERSILIA MARTÍNEZ DE GAMA (C.C. N° Sin Información)

Predio denominado VILLA KAREN

Vereda El Salero

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: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000049131 del 29 de agosto de 2022. Predio TCBG-2-069.

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 29 del mes de agosto

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. 20225000071571

del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 20225000049131 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado Villa Karen, ubicado en la Vereda El Salero del Municipio de Melgar, departamento de Tolima, localizado en las abscisas inicial: K000+305,077 – Abscisas Final: K000+315,71; localizado en el margen Izquierdo, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **366-12325** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar y Cedula Catastral No. 73-449-00-01-00-00-0008-0166-0-00-00-0000, cuyos titulares del derecho real de dominio inscritos, los señores , **CLAUDIA CONSTANZA DEL ROSARIO GAMA MARTÍNEZ, DIANA HERCILIA GAMA MARTÍNEZ, LUIS ALEJANDRO GAMA MARTÍNEZ, HERSILIA MARTÍNEZ DE GAMA** de quienes no se tiene conocimiento de su número de identificación, toda vez que, en la documentación estudiada **No Registra**.

Que el día 30 del mes de agosto del año 2022, se envió al predio la citación con radicado No. 20225000049141, 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 CU002542534CO, citación que NO fue recibida en su lugar de destino, comunicados de esta situación, 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 26 de octubre de 2022 hasta su fecha de des fijación el 01 de noviembre de 2022, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al desfijado de la 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 procede a notificar mediante aviso a través de la publicación integra de la oferta formal de compra, junto con el avaluó comercial correspondiente ficha y plano predial.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente aviso ante la imposibilidad de notificar personalmente a los titulares inscritos. en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procederá a realizar la debida publicación en la cartelera y pagina 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

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. 20225000071571

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

Atentamente,

DIEGO ARROYO BAPTISTE

Gerente General Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

Por aviso
citación



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000049131

Bogotá D.C.,

29 AGO 2022

Señores:

CLAUDIA CONSTANZA DEL ROSARIO GAMA MARTÍNEZ (C.C. N° Sin Información)
DIANA HERCILIA GAMA MARTÍNEZ (C.C. N° Sin Información)
LUIS ALEJANDRO GAMA MARTÍNEZ (C.C. N° Sin Información)
HERSILIA MARTÍNEZ DE GAMA (C.C. N° Sin Información)

Predio denominado VILLA KAREN
Vereda El Salero
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 del predio junto con sus Construcciones anexas, Cultivos y Especies, ubicados en las siguientes abscisas inicial: K000+305,77 - Abscisas Final: K000+315,71; localizado en la margen Izquierda del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 2, Predio denominado VILLA KAREN, Vereda El Salero, Municipio de Melgar, departamento del Tolima, identificado con la Cédula Catastral No. **73-449-00-01-00-00-0008-0166-0-00-00-0000 M.E**, Matrícula Inmobiliaria No. **366-12325** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar y Ficha Predial No. **TCBG-2-069**.

Respetados señores:

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

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000049131

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

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la Ley 388 de 1997, el predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-2-069, de la cual se anexa copia de la totalidad del terreno del Predio denominado VILLA KAREN, Vereda El Salero, Municipio de Melgar, departamento del Tolima, identificado con la Cédula Catastral No. **73-449-00-01-00-00-0008-0166-0-00-00-0000 M.E**, Matrícula Inmobiliaria No. **366-12325** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar. Dicho terreno cuenta con el área total requerida de **DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200,00M²)**, junto con sus construcciones anexas, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **25 de mayo de 2022**, por la suma de: **CUARENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$41.489.944,00)** Correspondiente al avalúo del área del terreno, Construcciones anexas, cultivos y especies presentes en el terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
U.F.1	Ha	0.020000	\$ 1.136.856.000	\$ 22.737.120
TOTAL TERRENO				\$ 22.737.120
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	50,00	\$ 372.900	\$ 18.645.000
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 18.645.000
CULTIVOS Y ESPECIES				
Guarumo (D=0,10-0,20m)	un	1	\$ 3.324	\$ 3.324
Limón (D=0,10-0,20m)	un	3	\$ 18.500	\$ 55.500
Cobertura en rastrojo medio	m ²	200,00	\$ 245	\$ 49.000
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 107.824
TOTAL AVALUO				\$41.489.944

1/2 20/11

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000049131

Adicionalmente, se reconoce la suma de **QUINIENTOS SETENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$571)**, que corresponde al valor de daño emergente 5. 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	\$ 571	
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	\$ 571	

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, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual la propietaria 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 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los números telefónicos 3013386685-3104527788 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y jsarmiento@consorcioruta40.com.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000049131

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 los propietarios o poseedores 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 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 4° del artículo 61 de la Ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000049131

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-2-069, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **25 de mayo de 2022**, copia del plano predial del terreno total 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 |

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, GLADYS RODRIGUEZ ESCOBAR, HECTOR RODRIGUEZ ESCOBAR, LUZ MARY RODRIGUEZ ESCOBAR, MARÍA 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	

MELSON RICARDO CARVAJAL TORRES
Profesional Predial
CONSORCIO SEG-INCOPLAN

28/6/22



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-2-069

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: VILLA KAREN

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., MAYO 25 DE 2022

Vn 28/6/2022



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.....	8
6.3. LINDEROS	9



PREDIO TCBG-2-069

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



PREDIO TCBG-2-069

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.
- 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:** Villa Karen
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K 000+305,77 I y abscisa final K 000+315,71 I.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso de Lote.
- 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 ZONA AGROFORESTAL CON ÉNFASIS TURÍSTICO.

4

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	73-449-00-01-00-00-0008-0166-0-00-00-0000 M.E.
Área de terreno	0 Ha 300,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	0,00 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$163.000

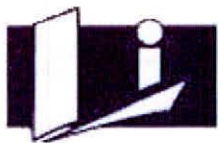
Fuente: Consulta catastral.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 11 de mayo de 2022.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 25 de mayo de 2022.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha predial del PREDIO TCBG-2-069
- Solicitud Certificados Uso del Suelo
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-2-069
- Certificado Catastral



PREDIO TCBG-2-069

- Títulos de Adquisición
- Consulta Catastral del predio

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

NOMBRE	IDENTIFICACION	PORCENTAJE DE COPROPIEDAD
LUIS ALEJANDRO GAMA MARTINEZ	C.C. 79.531.409	En común y proindiviso la tercera parte del 50%
DIANA HERCILIA GAMA MARTINEZ	C.C. 51.818.470	
CLAUDIA CONSTANZA DEL ROSARIO GAMA MARTINEZ	C.C. 51.706.620	
HERSILIA MARTINEZ DE GAMA o HERCILIA MARTINEZ DE GAMA	NO REGISTRA	50%

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 2824 del 25 de julio de 1997 otorgada en la Notaría 13 de Bogotá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 366-12325.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 366-12325, 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 y limitaciones de dominio, tales como hipotecas, medidas cautelares, servidumbres, etcétera.

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

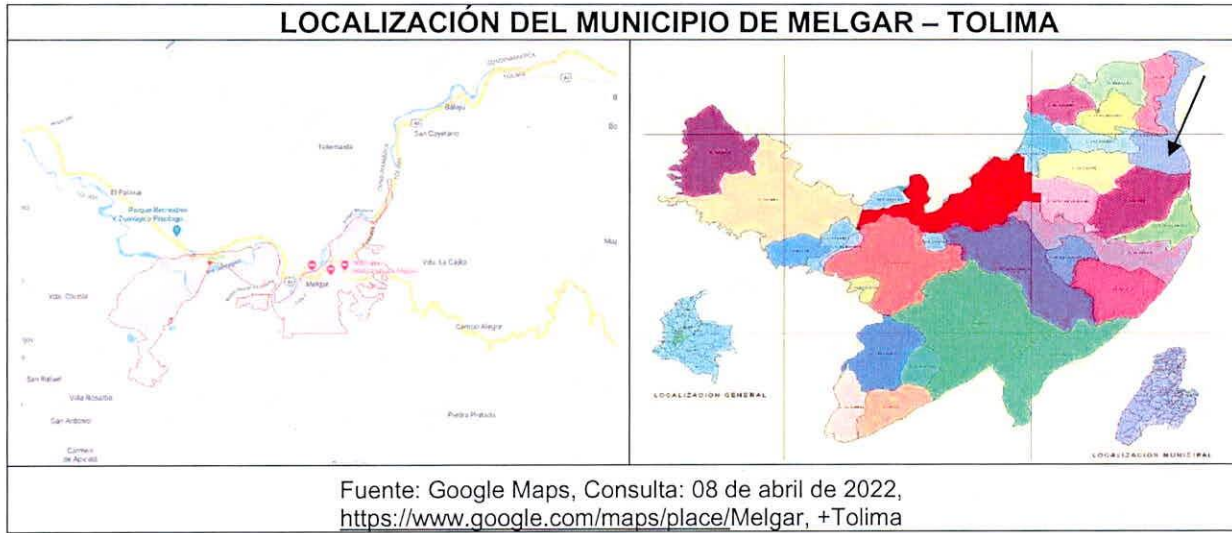
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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 en 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 Tolima¹.

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



PREDIO TCBG-2-069



- 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 ondulada.
- 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.²
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQAg3, cuenta con un valor potencial de 06, y las siguientes características³:

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.	3

- 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

² Ibid.

³ 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-2-069

respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

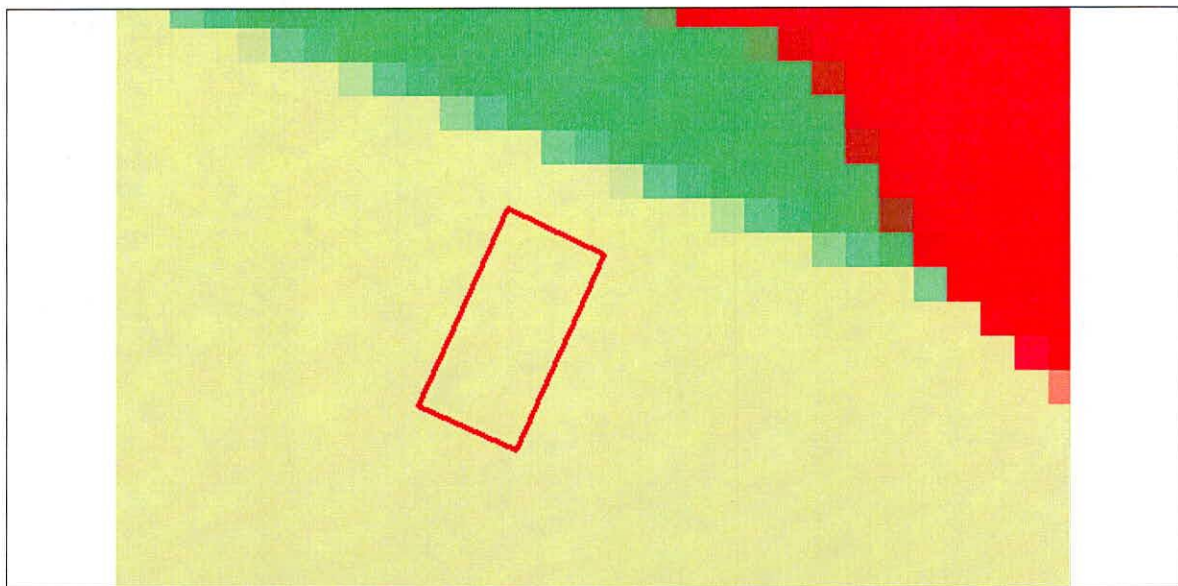
4.7. SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Melgar.

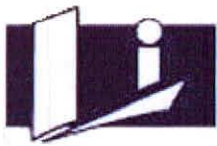
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El sector se ubica al Nororiente del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de 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” y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por El Departamento Administrativo De Planeación Del Municipio De Melgar, el predio se encuentra en AGROFORESTAL CON ÉNFASIS TURÍSTICO. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).

7





PREDIO TCBG-2-069

AGROFORESTAL		Ag	
AGROFORESTAL CON ÉNFASIS TURÍSTICO		AgT	
SILVOPASTORIL		svp	
TITULOS MINEROS			

Fuente: Zonificación de uso de suelo Rural – Municipio de Melgar

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en la vereda La Reforma, el cual se encuentra aproximadamente a 12,6 Km del perímetro urbano del Municipio de Melgar - Tolima.



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

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	200,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	200,00 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	0,00 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	200,00 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-2-069.



PREDIO TCBG-2-069

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	10,00 m	ISABEL CASTRO RODRÍGUEZ (Mj 1 - 2)
SUR	10,00 m	LADY ROCIO RAMÍREZ ARÉVALO (Mj 3 - 4)
ORIENTE	20,00 m	GLORIA TRUJILLO DE HODAPP Y OTRO (Mj 2-3)
OCCIDENTE	20,00 m	MARÍA TERESA SARMIENTO LÓPEZ (Mj 4 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-2-069.

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

6.5. UNIDADES FISIAGRÁFICAS: La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 200,00 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Seco, con topografía ondulada (8-25%), su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a AGROFORESTAL CON ÉNFASIS TURÍSTICO.

9

6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS: El predio objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: El predio objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.8. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: El predio objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción tipificada como anexa:

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Muro en piedra superpuesta y concreto de 1,10 m de altura y 0,30 m de grosor.	50,00	m	15	Bueno a Regular	100



PREDIO TCBG-2-069

- 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
Guarumo (D=0,10-0,20m)	1	Un
Limón (D=0,10-0,20m)	3	Un
Cobertura en rastrojo medio	200,00	m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-2-069.

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.

10

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-2-069****8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA****8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:****Unidad Fisiográfica 1**

Para determinar el valor de terreno bajo el régimen normativo AGROFORESTAL CON ÉNFASIS TURÍSTICO se encontraron las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO MELGAR RURAL								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	321 3260216	Andrés Cardona	Melgar	La Cajita	Lote de terreno	\$ 20.000.000	0,0200	0,00
2	3204354435	John Castellón	Melgar	Alto de la Palma	Finca	\$ 295.000.000	0,0800	300,00
3	3152505008	Carlos	Melgar	El Salero	Finca	\$ 177.000.000	0,1300	80,00

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

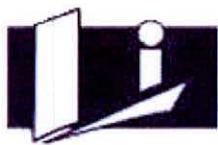
11

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de 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	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL
1	321 3260216	Andrés Cardona	Melgar	La Cajita	Lote de terreno	\$ 20.000.000,00	\$ 18.000.000	0,0200	\$ 900.000.000	0,00	\$ -	\$ -
2	3204354435	John Castellón	Melgar	Alto de la Palma	Finca	\$ 295.000.000,00	\$ 274.350.000	0,0800	\$ 991.875.000	300,00	\$ 650.000	\$ 195.000.000
3	3152505008	Carlos	Melgar	El Salero	Finca	\$ 177.000.000,00	\$ 175.230.000	0,1300	\$ 978.692.308	80,00	\$ 600.000	\$ 46.000.000
MECIA ARITMETICA						\$ 956.855.769,23						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						49.677.758,76	LÍMITE SUPERIOR	\$ 1.006.533.527,99				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						5,19%	LÍMITE INFERIOR	\$ 907.178.010,47				

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.



PREDIO TCBG-2-069

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad Fisiográfica 1

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/HA
1	La Cajita	Lote de terreno	\$ 900.000.000
2	Alto de la Palma	Finca	\$ 991.875.000
3	El Salero	Finca	\$ 978.692.308
PROMEDIO			\$ 956.855.769
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			49.677.759
COEF DE VARIACION			5,19%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 1.006.533.528
LÍMITE INFERIOR			\$ 907.178.010

CÁLCULO COSTOS URBANISMO 2022					
URBANISMO TOTAL					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
I PRELIMINARES					
	Localización -trazado y replanteo	M2	30.000,00	3.721	111.630.000
	Descapote a máquina	M²	26.378,00	10.110	266.681.580
II INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					
ACUEDUCTO					
	tubería pvc unión mecánica 4" rde 26	ML	2.856,00	32.969,0	94.159.464
ALCANTARILLADO					
	Tubería pvc alcantarillado 12" Red Matriz	ML	476,00	109.084	51.923.984
	Relleno con material de excavación	M3	3.655,68	13.691	50.049.915
	Excavación a mano zanjas	M3	3.655,68	22.818	83.415.306
III INSTALACIONES ELÉCTRICAS					
	Postes concreto h = 12 m. (inc atraque y cámara)	UND	12,00	1.327.917	15.935.004
	Transformador 75 KVA - estructura	UND	1,00	8.285.532	8.285.532
VI VÍAS					
URB PRIMARIO					
	Base asfáltica MD-10 normalizado 60-70	M²	1.304,00	327.033,00	426.451.032
URB TOT					
	Calzada V3 a V8 en asfalto	M²	875,00	350.594,10	306.769.838
COSTO TOTAL DEL PROYECTO					\$ 1.415.301.654,62
AIU (5 %)			5%		\$ 70.765.082,73
COSTO FINAL DEL PROYECTO					\$ 1.486.066.737,35
COSTO DE URBANISMO (\$/M²) AREA LOTE					\$ 50.000,00

12

Depreciación para el costo de Urbanismo

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
URBANISMO	25	70	35,71%	4	64,03%	\$ 50.000,00	\$ 32.016,25	\$ 17.983,75	\$ 18.000



PREDIO TCBG-2-069

Para el desarrollo de este ejercicio, se utilizó como valor del terreno para la Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): \$956.856.000/Ha, el cual corresponde al valor promedio del sector donde se encuentra el predio objeto de avalúo. A este valor de terreno se le adicionan los costos de urbanismo depreciados, arrojando como resultado por hectárea de terreno urbanizada el siguiente valor: \$956.856.000 Ha+\$180.000.000 Ha=\$1.136.856.000 Ha. Dado lo anterior, se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 1.136.856.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Lote de terreno ubicado en el mirador de La Cajita, a 5,2 Km aproximadamente de la entrada a la variante Melgar-Icononzo cogiendo la vía a La Cajita. Tiene 10 m de frente por 20 m de fondo. Se accede por vía veredal sin pavimentar.

13

Oferta 2: Finca ubicada en la vereda Alto de la Palma, a 7 minutos de la vía principal Melgar-Icononzo. Cuenta con dos construcciones independientes que en su totalidad suman 300 m², cada una cuenta con 2 alcobas, sala-comedor, baño y cocina. Cuenta con acceso a los servicios de Agua y Luz.

Oferta 3: Finca ubicada en la vereda El Salero, a 500 m aproximadamente de la carretera nacional Melgar-Boquerón. Cuenta con un área construida de 80 m² en Bahareque, con dos habitaciones y una cocina con estufa de leña, cuenta con acceso a los servicios de Agua y Luz. Hay sembrados árboles frutales y cuenta con tanque de agua.

10.3. SERVIDUMBRES

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

**PREDIO TCBG-2-069****10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

El predio objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

El predio objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

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.

14

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

El predio objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción tipificada como anexa:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	15	100	15,00%	2,5	16,01%	\$ 443.963,70	\$ 71.093,24	\$ 372.870,46	\$ 372.900

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Guarumo (D=0,10-0,20m)	1	Un	\$3.324
Limón (D=0,10-0,20m)	3	Un	\$18.500
Cobertura en rastrojo medio	200,00	m ²	\$245

Fuente: Ficha predial TCBG-2-069.

Nota: Se adopta el valor de la especie de nombre común "Yarumo" por el de la especie "Guarumo"



14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación cerca a la vía nacional que conduce de la ciudad de Bogotá al municipio de Girardot, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- 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 no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 de 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.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

15



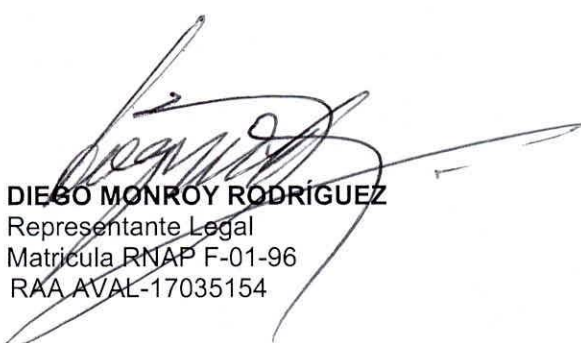
15. RESULTADO DE AVALÚO

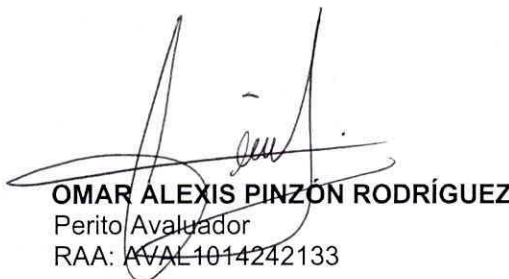
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
U.F.1	Ha	0,020000	\$ 1.136.856.000	\$ 22.737.120
TOTAL TERRENO				\$ 22.737.120
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	50,00	\$ 372.900	\$ 18.645.000
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 18.645.000
CULTIVOS Y ESPECIES				
Guarumo (D=0,10-0,20m)	un	1	\$ 3.324	\$ 3.324
Limón (D=0,10-0,20m)	un	3	\$ 18.500	\$ 55.500
Cobertura en rastrojo medio	m ²	200,00	\$ 245	\$ 49.000
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 107.824
TOTAL AVALUO				\$ 41.489.944

TOTAL AVALÚO: CUARENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$41.489.944,00). ✓ 28/6/22

Bogotá, D.C., 25 de mayo de 2022.

Cordialmente,


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


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL1014242133



PREDIO TCBG-2-069

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M1



17

CULTIVOS Y/O ESPECIES

LIMÓN Y RASTROJO MEDIO



GUARUMO





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



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

**LA SUSCRITA DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE
PLANEACION MUNICIPAL**

DAPM-3547

CERTIFICA

APTITUD USO DE SUELO

Que luego de verificada la localización de forma planimétrica de los predios identificados con ficha catastral, 00-01-0008-0166-000, se puede constatar que en el Acuerdo 001 del 17 de febrero de 2016 por el cual SE ADOPTA LA REVISION Y AJUSTE GENERAL ORDINARIO DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MELGAR-TOLIMA, este sector está catalogado como, AGROTURISTICO, el cual reglamenta lo siguiente:

USOS DEL SUELO RURAL CATEGORÍA DE PRODUCCIÓN		
AREA	ZONA	USOS
Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales	Zonas Agroforestal con énfasis turístico	<p>Uso principal: turismo recreativo, agroturismo y temático, recreación activa, pasiva y contemplativa, localización de infraestructura de servicios públicos, servicios a la vía</p> <p>Uso Compatible: equipamiento turístico, comercio de bajo impacto, institucional y servicios de cobertiza básica, vivienda del propietario y de trabajadores Agropecuario y/o forestal altamente tecnificado o mecanizado</p> <p>Uso prohibido: industria en general, actividad minera a cielo abierto o socavón, jardines cementerios, parcelaciones, cría de especies menores y sacrificio de todo tipo de animales.</p>

18

La presente se expide a los veintiún (21) días del mes de agosto de 2019.

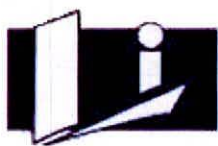
Cordialmente.

YICELY PAOLA PEREA SALGADO
Directora Dpto. Administrativo de Planeación

Estado: Fideicomiso
Asociación de Grupos

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





PREDIO TCBG-2-069

16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU									
2-069									
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	M1: Muro en piedra superpuesta y concreto de 1,10m de altura y 0,30m de grosor.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	15,00	\$ 42.630,00	\$ 22.198.185,05	\$ 443.963,70	m
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	18,00	\$ 392.058,00			
		Rajón de piedra	m3	\$ 36.018,00	16,50	\$ 594.297,00			
		Viga 30x40 cm	m	\$ 211.147,00	50,00	\$ 10.557.350,00			
		Concreto Comiente Grava Común 3000 PSI	m3	\$ 422.939,00	4,95	\$ 2.093.548,05			
		Concreto Ciclópeo	m3	\$ 421.687,00	6,00	\$ 2.530.002,00			
		Zapata en concreto común 3000 PSI	m3	\$ 660.500,00	6,00	\$ 3.963.000,00			
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	100,00	\$ 2.025.300,00			
		Total costo directo				\$ 22.198.185,05			
		Total Construcción		Metros	50,00	\$ 443.963,70			

16.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
GUARUMO	\$ 3.324	\$ 26.590	\$ 110.792	\$ 289.537
LIMÓN	\$ 18.500	\$ 74.000	\$ 148.000	\$ 185.000

ESPECIE	M2
RASTROJO MEDIO	\$ 245



16.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

- Por solicitud del consorcio Ruta 40, 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.
- El cálculo del valor del Impuesto Predial se realiza en base a lo establecido en la resolución 1044 de 2014, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC.

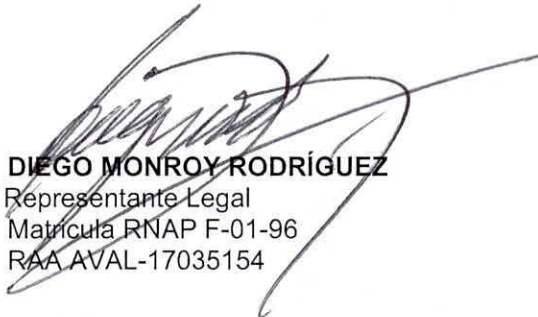
II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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	\$ 571	
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	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 571	

20

Bogotá, D.C., 25 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-2-069

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-2-069**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 25 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:

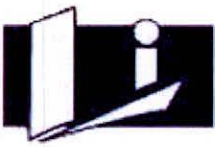
Ítem	N° Avalúo	Valor Avalúo
1	TCBG-2-069	\$ 41.489.944

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: 0000815



PREDIO TCBG-2-069

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

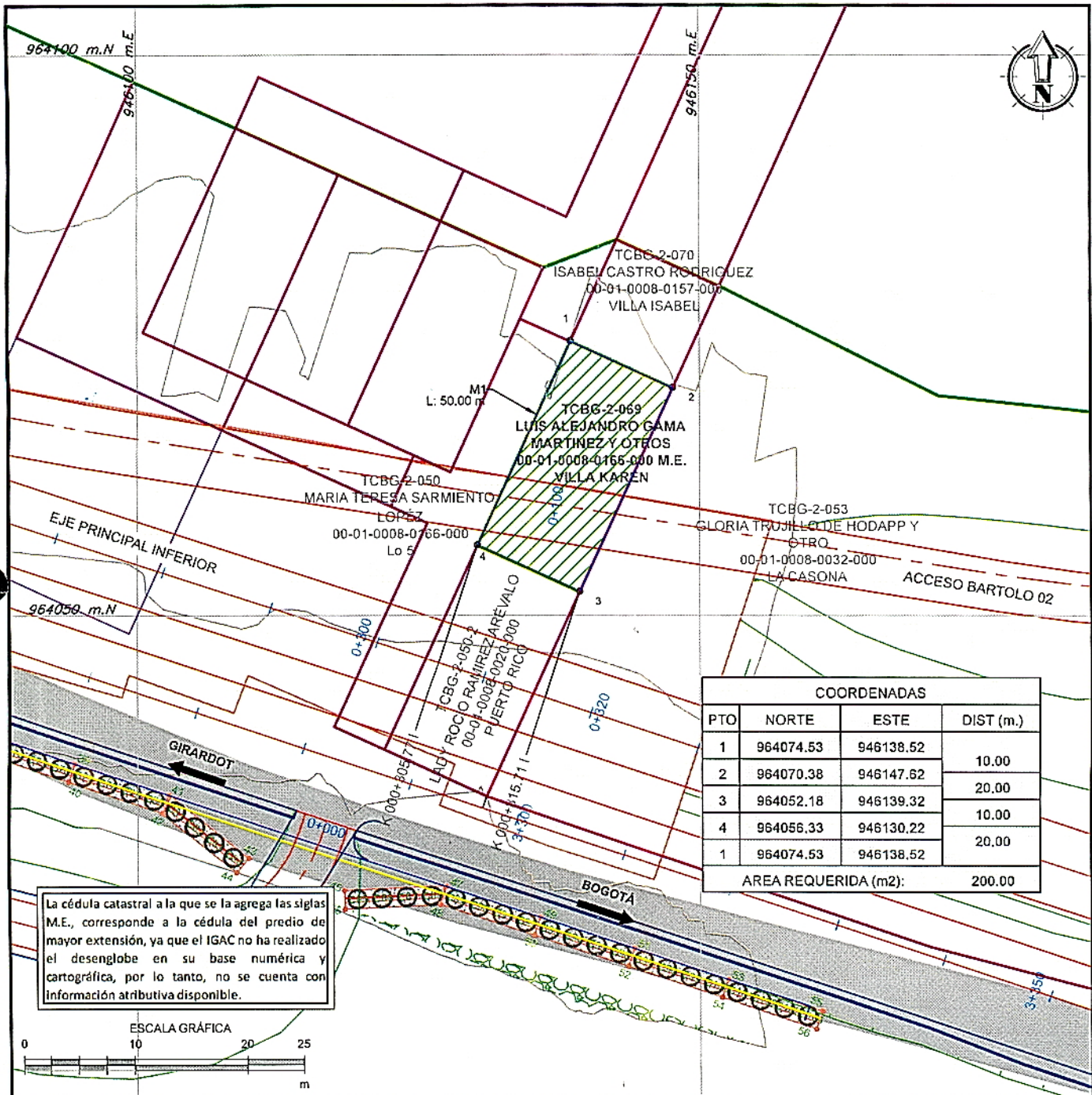


JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito avaluador
RAA AVAL-1014242133

22



COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
1	964074.53	946138.52	10.00
2	964070.38	946147.62	
3	964052.18	946139.32	10.00
4	964056.33	946130.22	
1	964074.53	946138.52	20.00
AREA REQUERIDA (m2):			200.00

La cédula catastral a la que se le agrega las siglas M.E., corresponde a la cédula del predio de mayor extensión, ya que el IGAC no ha realizado el desenglobe en su base numérica y cartográfica, por lo tanto, no se cuenta con información atributiva disponible.



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODÉSIA
M.P. 2522-11881 CND
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T.
ING. CATASTRAL Y GEODÉSIA
M.P. 2522-30783 CND

ELABORÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA
ING. CATASTRAL Y GEODÉSIA
M.P. 2522-48160 CND
DIBUJÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA
ING. CATASTRAL Y GEODÉSIA
M.P. 2522-83196 CND

PROPIETARIO:
LUIS ALEJANDRO GAMA MARTINEZ Y OTROS

CONVENCIONES	
BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
LINEA DE COMPRA	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CHAFLAN DE LLENO	AREA 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)				
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST.	AREA SOBR.	AREA REMAN.
200.00 m ²	200.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²

FECHA ELAB.:
10/03/2022
ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:
2
PLANO:
1 de 1

No. CATASTRAL
7344900010000008016600000000
M.E.
FICHA GRAFICA No.
TCBG-2-069

Vn 18/5/22