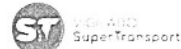


Juan@



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 202250000071581

Bogotá D.C., 18/11/2022

Señora:  
**ISABEL CASTRO RODRIGUEZ (C.C. 39.618.177)**  
Predio denominado VILLA ISABEL  
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. 202250000049171 del 29 de agosto de 2022. Predio TCBG-2-070.

Respetada señora:

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 del año 2022 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000049171 por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un predio denominado Villa Isabel, ubicado en la Vereda El Salero del Municipio de Melgar, departamento de Tolima, localizado en las abscisas inicial: K000+307,97 - Abscisas Final: K000+317,91; localizado en el margen Izquierdo, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **366-19247** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar y Cedula Catastral No. 73-449-00-01-00-00-0008-0157-0-00-00-0000, cuya titular del derecho real de dominio es la señora **ISABEL CASTRO RODRIGUEZ** identificada con cedula de ciudadanía N° 39.618.177, en calidad de titular inscrita.

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. 20225000071581**

Que el día 30 del mes de agosto del año 2022, se envió al predio la citación con radicado No. 202250000049181, 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 CU002542548CO, 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 la titular inscrita 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 avalúo 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 la titular inscrita. 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 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 ]

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. 20225000049171**

Bogotá D.C.,

29 AGO 2022

Señora:  
**ISABEL CASTRO RODRÍGUEZ (C.C. N°39.618.177)**  
Predio denominado VILLA ISABEL  
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+307,97 – Abscisas Final: K000+317,91; localizado en la margen Izquierda del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, unidad Funcional 2, Predio denominado VILLA ISABEL, Vereda El Salero, Municipio de Melgar, departamento del Tolima, identificado con la Cédula Catastral No. **73-449-00-01-00-00-0008-0157-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **366-19247** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar y Ficha Predial No. **TCBG-2-070**.

Respetada señora:

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.

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

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000049171**

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-2-070, de la cual se anexa copia de la totalidad del terreno del Predio denominado VILLA ISABEL, Vereda El Salero, Municipio de Melgar, departamento del Tolima, identificado con la Cédula Catastral No. **73-449-00-01-00-00-0008-0157-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **366-19247** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar. Dicho terreno cuenta con el área total requerida de **CIEN METROS CUADRADOS (100,00M<sup>2</sup>)**, 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: **DOCE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.240.550,00)** 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
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	Ha	0,0100	\$ 42.605.000	\$ 426.050
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 426.050</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	30,00	\$ 393.000	\$ 11.790.000
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 11.790.000</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Cobertura en rastrojo medio	m <sup>2</sup>	100,00	\$ 245	\$ 24.500
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 24.500</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 12.240.550</b>

Adicionalmente, se reconoce la suma de **CIENTO OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$189)**, 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

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000049171**

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. Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 189	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 189</b>	

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, 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](mailto:correspondencia@consorcioruta40.com) y [jsarmiento@consorcioruta40.com](mailto:jsarmiento@consorcioruta40.com).

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10º de la Ley 1882 de 2018, indica que

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



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000049171**

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 la propietaria o poseedora del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

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

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

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

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





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20225000049171**

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-2-070, 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 |



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	0	0	0	1	
2	TCBG-6-556	VALERO GARCIA HERNANDO ALFREDO	0	0	0	1	
		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	

*28/6/22*  
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-2-070

CLASE DE INMUEBLE: RURAL- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: VILLA ISABEL

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

*[Handwritten signature]*  
n 28/6/22





**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1.</b>	<b>INFORMACIÓN GENERAL</b> .....	<b>4</b>
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
<b>2.</b>	<b>DOCUMENTOS CONSULTADOS</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN JURÍDICA</b> .....	<b>5</b>
3.1.	PROPIETARIOS.....	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN .....	5
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA.....	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS.....	5
<b>4.</b>	<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR</b> .....	<b>5</b>
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.....	6
4.8.	VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE.....	6
<b>5.</b>	<b>REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA</b> .....	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE</b> .....	<b>8</b>
6.1.	UBICACIÓN.....	8
6.2.	ÁREA DEL TERRENO.....	8
6.3.	LINDEROS .....	8
6.4.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO .....	9





**PREDIO TCBG-2-070**

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.....	9
7.	<b>MÉTODO DE AVALÚO.....</b>	<b>9</b>
8.	<b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....</b>	<b>10</b>
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS.....	10
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO.....	11
9.	<b>INVESTIGACIÓN DIRECTA.....</b>	<b>11</b>
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS.....	11
10.	<b>CÁLCULOS VALOR TERRENO.....</b>	<b>11</b>
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)..	11
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....	12
10.3.	SERVIDUMBRES.....	12
10.4.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	12
11.	<b>CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES.....</b>	<b>13</b>
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	13
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI.....	13
12.	<b>CÁLCULO VALOR ANEXOS.....</b>	<b>13</b>
12.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	13
12.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI.....	13
13.	<b>CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.....</b>	<b>13</b>
13.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES.....	13
14.	<b>CONSIDERACIONES GENERALES.....</b>	<b>14</b>
15.	<b>RESULTADO DE AVALÚO.....</b>	<b>15</b>
16.	<b>DOCUMENTOS ANEXOS.....</b>	<b>16</b>



**PREDIO TCBG-2-070**

**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 Isabel.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K 000+307,97 I y abscisa final K 000+317,91 I.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso de Lote. 4
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Melgar – Tolima el uso por norma del predio es AGROFORESTAL TURÍSTICO.

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	73-449-00-01-00-00-0008-0157-0-00-00-0000
<b>Área de terreno</b>	0 Ha 100,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Área de construcción</b>	0,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
<b>Avalúo Catastral Año 2022</b>	\$54.000

Fuente: Consulta catastral

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 07 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-2-070
- Solicitud Certificados Uso del Suelo
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-2-070
- Certificado Catastral





**PREDIO TCBG-2-070**

- Títulos de Adquisición
- Consulta Catastral del predio

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

- ISABEL CASTRO RODRÍGUEZ C.C. 39.618.177

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura pública No. 828 del 27 de julio de 1991, otorgada en la Notaría Única de Melgar.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 366-19247.**

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 366-19247, 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 Cálcuta y La Cajita del municipio de Melgar en el departamento del Tolima; al oriente con la vereda Boquerón y Montecristo el municipio de Icononzo; al norte con la vereda San Bartolo del municipio de Nilo en el departamento de Cundinamarca; al occidente con la vereda Tokio y Las Palmas del municipio de Melgar en el departamento del Tolima<sup>1</sup>.

5



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





**PREDIO TCBG-2-070**

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico, condominios campestres y usos agropecuarios.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía mixta (plana-fuertemente quebrada).
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico templado seco. La altura promedio es de 323 msnm, y la temperatura media anual es de 28 °C.<sup>2</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQAg3, cuenta con un valor potencial de 06, y las siguientes características<sup>3</sup>:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQAg3	Templado seco	Rocas sedimentarias (areniscas y arcillolitas)	Lithic Ustorthents, Lithic Dyrustrepts, 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 respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Melgar.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Nor-oriente 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.

<sup>2</sup> Ibid.

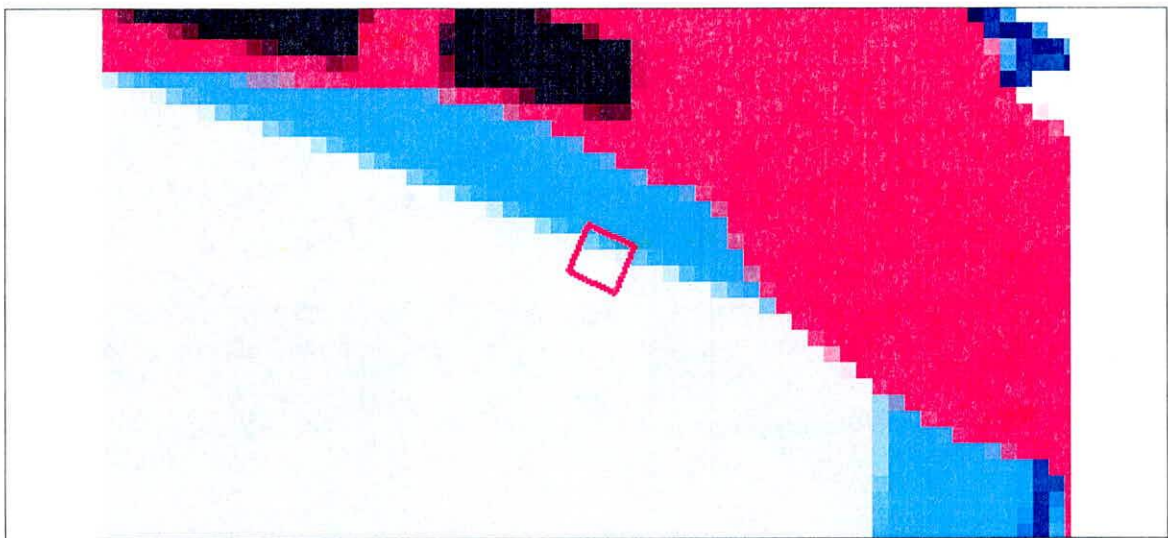
<sup>3</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Tolima. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994.



**PREDIO TCBG-2-070**

**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 PROTECCIÓN HÍDRICA. (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).



USOS GENERALES EN EL SUELO RURAL					
CATEGORIA	ÁREAS	SUBAREA	SIMBOLO	COLOR	
PROTECCION	ÁREAS QUE PRESTAN UN ALTO SERVICIO ECOSISTÉMICO	Bosque Protector	bp		
		Consolidación de bosques fragmentados	Bf		
		Producción Hídrica	Ph		
		<b>Ronda Hídrica</b>	<b>rh</b>		
		Cuerpos de Agua (humedales)	Ca		
		Nacimientos y zona de recarga	Na		
		Bosque por Compensación Industrial			
		ÁREAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	Acueductos		
			Planta de Tratamiento de Agua Residual PETAR		

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





**PREDIO TCBG-2-070**

**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:	100,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	100,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	100,00 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-2-070.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	10,00 m	EDINSON INFANTE GARCÍA (Mj 1 - 2)
SUR	10,00 m	LUIS ALEJANDRO GAMA MARTÍNEZ Y OTROS (Mj 3 - 4)
ORIENTE	10,00 m	GLORIA TRUJILLO DE HODAPP Y OTRO (Mj 2 - 3)
OCCIDENTE	10,00 m	CALLEJUELA DE PENETRACIÓN (Mj 4 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-2-070.





**PREDIO TCBG-2-070**

- 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: 100,00 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Seco, con topografía plana (0-7%), su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a PROTECCIÓN HÍDRICA.
- 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 anexo:

9

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Muro en piedra superpuesta y concreto de 1,30 m de altura y 0,35 m de grosor	30,00	m	15	Bueno a Regular	100

- 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
Cobertura en rastrojo medio	100,00	m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-2-070.

**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.



**PREDIO TCBG-2-070**

**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad fisiográfica 1**

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

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



**PREDIO TCBG-2-070****8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:****Unidad fisiográfica 1**

**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 encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO MELGAR - PROTECCION												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACION - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
1	3204509165	Sandra Barrios	Melgar	San Cristobal (Inali)	Lote de terreno	\$ 1.175.000.000,00	\$ 1.057.500.000	23,50	\$ 45.000.000	0,00	\$ -	\$ -
2	3103162443	Miller Castillo	Icononzo	Alto de Icononzo	Finca	\$ 350.000.000,00	\$ 315.000.000	6,00	\$ 42.500.000	120,00	\$ 500.000	\$ 60.000.000
3	3017526873	El Olimpo Inmobiliaria	Icononzo	San Jose	Finca	\$ 550.000.000,00	\$ 467.500.000	3,50	\$ 40.314.286	680,00	\$ 480.000	\$ 326.400.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 42.604.761,90						
DESVIACION ESTÁNDAR						2.344.613,16		LIMITE SUPERIOR		\$ 44.949.375,07		
COEFICIENTE DE VARIACION						5,50%		LIMITE INFERIOR		\$ 40.260.146,74		

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

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

11

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

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



**PREDIO TCBG-2-070**

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se comporta de manera similar a los puntos de investigación del mercado, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$42.605.000

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

**Unidad fisiográfica 1**

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

**Oferta 2:** Finca ubicada en la vereda Alto de Icononzo municipio de Icononzo, topografía Mixta, la finca cuenta con una casa campestre, tanques de almacenamiento, árboles frutales, la finca cuenta con disponibilidad acueducto veredal y energía eléctrica.

**Oferta 3:** Finca ubicada en la vereda San José municipio de Icononzo, topografía Mixta, una casa campestre, árboles frutales, disponibilidad acueducto veredal y energía eléctrica.

**10.3. SERVIDUMBRES**

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

**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

El predio objeto de avalúo presenta zonas de protección en el área de terreno requerida. Área: 100,00 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Seco, con topografía plana, su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a PROTECCIÓN HÍDRICA.





**PREDIO TCBG-2-070**

**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.

**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%	\$ 467.888,27	\$ 74.924,35	\$ 392.963,92	\$ 393.000

**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
Cobertura en rastrojo medio	100,00	m <sup>2</sup>	\$245

Fuente: Ficha predial TCBG-2-070.



**PREDIO TCBG-2-070**

**14. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- El predio presenta una ubicación con frente sobre 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 plana.
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo presenta zonas de protección en el área de terreno requerida. Área: 100,00 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Seco, con topografía plana, su uso actual es Lote, cuenta con disponibilidad de aguas suficientes, la norma de uso del suelo corresponde a PROTECCIÓN HÍDRICA.
- 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.





**PREDIO TCBG-2-070**

**15. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	Ha	0,0100	\$ 42.605.000	\$ 426.050
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 426.050</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	30,00	\$ 393.000	\$ 11.790.000
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 11.790.000</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Cobertura en rastrojo medio	m <sup>2</sup>	100,00	\$ 245	\$ 24.500
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 24.500</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 12.240.550</b>

**TOTAL AVALÚO: DOCE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.240.550,00).**

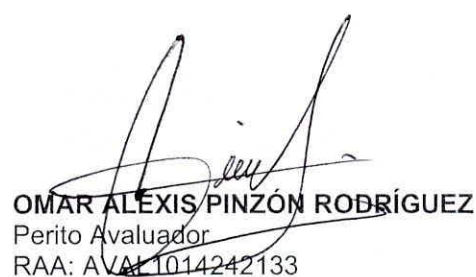
*Vn 28/6/22*

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-2-070

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



CULTIVOS Y/O ESPECIES  
RASTROJO MEDIO







**PREDIO TCBG-2-070**

**16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**

2-090



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

**EL SUSCRITO DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**

**DAPM-0404**

**CERTIFICA**

**APTITUD USO DE SUELO**

Que luego de verificada la localización de forma planimétrica de los predios identificados con ficha catastral, 73449000100080028000 CONSORCIO VIAL RUTA 40 se puede constatar que en el Acuerdo 001 del 17 de Febrero de 2016 por el cual SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE GENERAL ORDINARIO DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MELGAR-TOLIMA, este sector está catalogado como, **AGROFORESTAL TURISTICO** 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><b>Uso principal:</b> turismo recreativo, agroturismo y temático, recreación activa, pasiva y contemplativa, localización de infraestructura de servicios públicos, servicios a la vía.</p> <p><b>Uso Compatible:</b> equipamiento turístico, comercio de bajo impacto, institucional y servicios de cobertura básica, vivienda del propietario y de trabajadores. Agropecuario y/o forestal altamente tecnificado o mecanizado.</p> <p><b>Uso prohibido:</b> industria en general, actividad minera a cielo abierto o socavón, jardines centenarios, parcelaciones, cría de especies menores y sacrificio de todo tipo de animales.</p>

17

La presente se expide a los Dieciocho (18) días del mes de Febrero de 2020, a solicitud del radicado 01583 del 06 de Febrero de 2020.

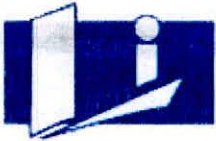
Cordial Saludo,

Ing. FRANCISCO ANTONIO BERMUDEZ ESPINOSA  
Director Departamento Administrativo de Planeación

Revisó, Arq. Diana Carolina Quiñonez Ortiz  
Profesional Universitaria Grado 10

Proyectó, Proyect. Alexander Caklerón  
Técnicos Administrativa Grado 6

ALCALDÍA MUNICIPAL / NIT. 890701933-4 / CÓDIGO 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-2-070**

**16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA											
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU											
2-070											
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 1,30 m de altura y 0,35 m de grosor.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	10,50	\$ 29.841,00	\$ 14.036.648,20	\$ 467.888,27	m		
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	4,20	\$ 91.480,20					
		Viga 30x40 cm	m	\$ 211.147,00	30,00	\$ 6.334.410,00					
		Rajón de piedra	m3	\$ 36.018,00	13,65	\$ 491.645,70					
		Concreto Corriente Grava Común 3000 PSI	m3	\$ 422.939,00	4,10	\$ 1.734.049,90					
		Concreto Ciclópeo	m3	\$ 421.667,00	4,20	\$ 1.771.001,40					
		Zapata en concreto común 3000 PSI	m3	\$ 660.500,00	4,20	\$ 2.774.100,00					
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	40,00	\$ 810.120,00					
		<b>Total costo directo</b>				<b>\$ 14.036.648,20</b>					
		<b>Total Construcción</b>			Metros					30,00	\$ 467.888,27

**16.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES**

ESPECIE	M2
RASTROJO MEDIO	\$ 245





**PREDIO TCBG-2-070**

**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.

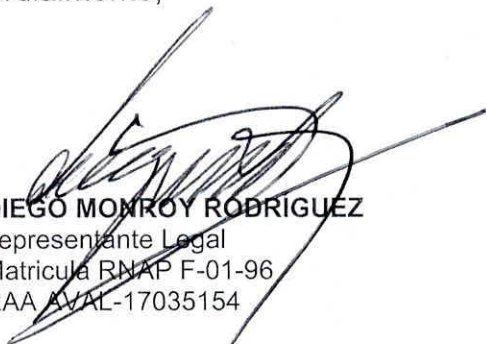
**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

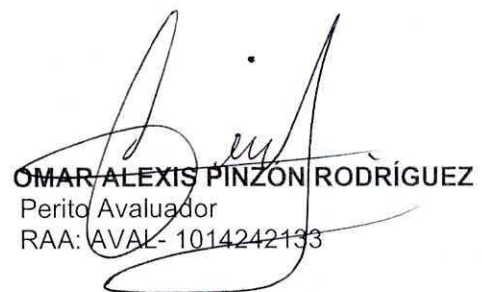
DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 189	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
<b>VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 189</b>	

19

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: AVAL- 1014242133



**PREDIO TCBG-2-070**

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS  
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-2-070**

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-2-070	\$12.240.550

**SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

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

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

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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-2-070**

**COMITÉ DE AVALÚOS**



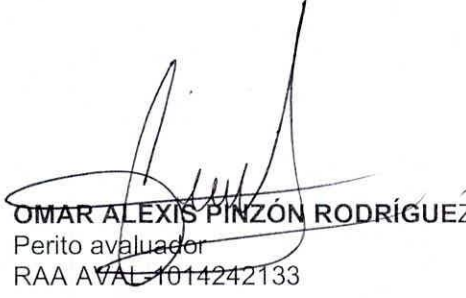
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
Matrícula RNAP F-01-96  
RAA AVAL-17035154



**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

21

**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** 2**CONTRATO No.:** APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016**PREDIO No.** TCBG-2-070**SECTOR O TRAMO** TUNEL COSTADO MELGAR - TUNEL COSTADO BOGOTÁ**ABSC. INICIAL** K 000+307,97**ABSC. FINAL** K 000+317,91**MARGEN LONGITUD EFECTIVA** Izquierda  
0,00**NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO****CEDULA** 39.618.177**MATRICULA INMOBILIARIA**

ISABEL CASTRO RODRIGUEZ

**DIRECCION / EMAIL.** SIN INFORMACIÓN

366-19247

**DIRECCION DEL PREDIO** VILLA ISABEL**CEDULA CATASTRAL**

734490001000000080157000000000

**VEREDA/BARRIO:** LA REFORMA  
**MUNICIPIO:** MELGAR  
**DPTO:** TOLIMA  
**CLASIFICACION DEL SUELO** RURAL  
**ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO** TOPOGRAFIA  
**Predio requerido para:** CONSTRUCCIÓN**LINDEROS**  
NORTE  
SUR  
ORIENTE  
OCIDENTE  
RURAL  
LOTE  
0 - 7 % Plana**LONGITUD**  
10,00  
10,00  
10,00  
10,00  
**COLINDANTES**  
EDINSON INFANTE GARCIA (Mj 1 - 2)  
LUIS ALEJANDRO GAMA MARTINEZ Y OTROS (Mj 3 - 4)  
GLORIA TRUJILLO DE HODAPP Y OTRO (Mj 2 - 3)  
CALLEJUELA DE PENETRACIÓN (Mj 4 - 1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES	DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
	Cobertura en rastrojo medio	100,00	-	m2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
N/A			
<b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b>		<b>0,00</b>	<b>M2</b>
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	M1: Muro en piedra superpuesta y concreto de 1,30m de altura y 0,35m de grosor.	30,00	m

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:** 11/03/2022  
Elaboró: CRISTIAN CAMILO ARCILA CHINOZA  
M.P 25222 - 400760 CND

**AREA TOTAL TERRENO** 100,00 m<sup>2</sup>  
**AREA REQUERIDA** 100,00 m<sup>2</sup>  
**AREA REMANENTE** 0,00 m<sup>2</sup>  
**AREA SOBRANTE** 0,00 m<sup>2</sup>  
**AREA TOTAL REQUERIDA** 100,00 m<sup>2</sup>

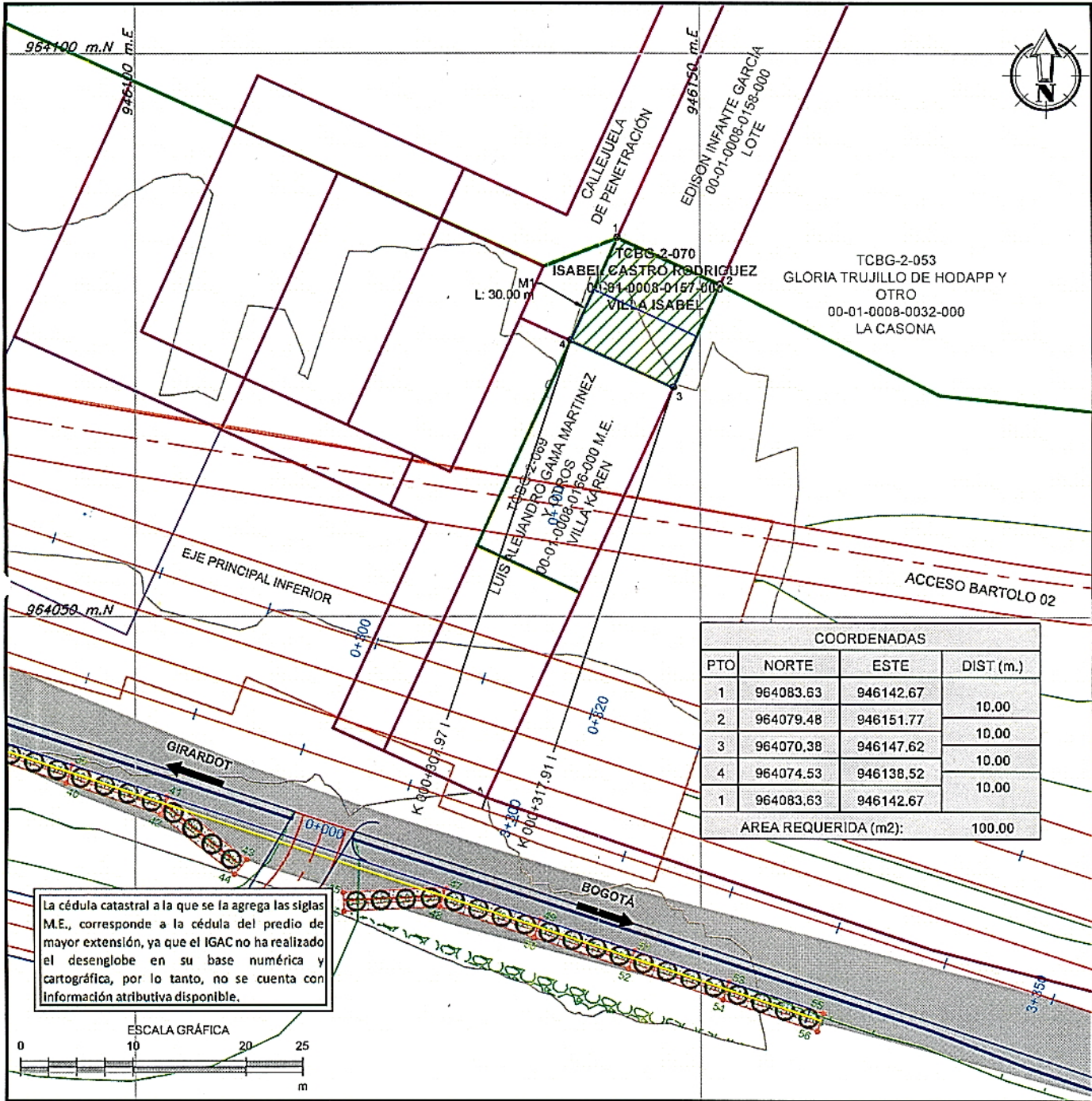
**OBSERVACIONES:**

- El área total del predio es tomada de la Escritura Pública 828 del 27 de julio de 1991 de la notaría única de Melgar.
- La dirección del predio fue tomada del certificado catastral expedido por el IGAC.
- Una vez verificados en campo los linderos especificados en la Escritura Pública 828 del 27 de julio de 1991 de la notaría única de Melgar, se identifica que estos linderos no coinciden con la realidad física del predio, identificando al sur la callejuela de acceso al predio, la cual se encuentra al occidente del mismo.
- Los polígonos evidenciados en el Geoportal del IGAC no coinciden ni corresponden con la realidad física y jurídica de los predios en el sector en donde se ubica el inmueble objeto de análisis, por lo que no representan una base de apoyo para la identificación de los mismos. Ya que se ubican las callejuelas invertidas al igual que la disposición de los predios.
- La totalidad de la cobertura del predio está en rastrojo medio.
- En la visita técnica al predio no se evidenciaron acometidas ni medidores de servicios públicos.
- El predio objeto de esta Ficha Predial no posee frente ni acceso directo sobre el Eje Principal Inferior por tal motivo no aporta Longitud Efectiva, las absicis relacionadas corresponden a un dato de referencia.
- De acuerdo con el Plano del PBOT la Vereda es La Reforma, pero a lo largo de la tradición del predio se ha relacionado como vereda El Salero.

Revisó y Aprobó:  
Ing. NELSON RICARDO CARVAJAL TORRES  
M.P: 25222-327763 CND

Vn  
18/5/22

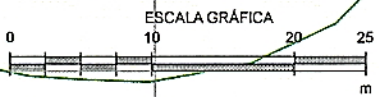




TCBG-2-053  
GLORIA TRUJILLO DE HODAPP Y  
OTRO  
00-01-0008-0032-000  
LA CASONA

COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
1	964083.63	946142.67	10.00
2	964079.48	946151.77	
3	964070.38	946147.62	10.00
4	964074.53	946138.52	10.00
1	964083.63	946142.67	10.00
AREA REQUERIDA (m2):			100.00

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 desglose 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 GEOCESTA  
M.P. 25222-11861 CHD  
APROBÓ: NELSON RICARDO CARVAJAL T.  
ING. CATASTRAL Y GEOCESTA  
M.P. 25222-32170 CHD

CONVENCIONES	
BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
LINEA DE COMPRA	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CHAFLAN DE LLEND	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

ELABORÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA  
ING. CATASTRAL Y GEOCESTA  
M.P. 25222-40780 CHD  
DIBUJÓ: CRISTIAN CAMILO ARCILA  
ING. CATASTRAL Y GEOCESTA  
M.P. 25222-40780 CHD

PROPIETARIO:  
**ISABEL CASTRO RODRIGUEZ**

CUADRO DE AREAS (M2)				
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST.	AREA SOBR.	AREA REMAN.
100.00 m <sup>2</sup>	100.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

FECHA ELAB.:  
**11/03/2022**  
ESCALA:  
**1:500**

UNIDAD FUNCIONAL:  
**2**  
PLANO:  
**1 de 1**

No. CATASTRAL  
**73449000100000008015700000000**  
FICHA GRAFICA No.  
**TCBG-2-070**

*VA 18/2/22*