

David

Original



1/28

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004951

Bogotá D.C., 02 MAR 2023

Señores

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL (Nit No 899.999.003-1)

Atn. **IVÁN VELASQUEZ GÓMEZ (C.C. 2.773.858)**

Predio denominado **LA FLORIDA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)**

Predio denominado **LOTE No. 5 LA FLORIDA (Según Escritura Pública)**

Vereda Melgar (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Municipio de Melgar

Departamento de Tolima



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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Aclaración de la Oferta Formal de Compra No. 202350000004411 del 09 de febrero de 2023. Predio TCBG-1-061-1.

Respetados señores:

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

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 09 de febrero de 2022 se expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000004411, por medio de la cual se dispone la adquisición de una franja de terreno sobre un Predio denominado LA FLORIDA (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Predio denominado LOTE No. 5 LA FLORIDA (Según Escritura Pública), ubicado en la Vereda MELGAR (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), Municipio de MELGAR, Departamento de TOLIMA, localizado en las abscisas: Inicial K000+402,46 I - Final K000+503,46 I; localizado en la margen Izquierdo del proyecto, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **366-2273** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar y

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004951

Cédula Catastral No. **73-449-01-02-0000-0090-0004-0-00-00-0000**, cuyo titular del derecho real de dominio es el **MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL** identificado con Nit No. 899.999.003-1, representado por el Doctor **IVÁN VELASQUEZ GÓMEZ** identificado con cédula de ciudadanía **2.773.858**.

Que el día 13 del mes de febrero del año 2023, se envió la citación con radicado No. 200235000004421, para la notificación personal de Aclaración de la Oferta arriba indicada, radicada en la ventanilla externa de correspondencia del Ministerio de Defensa el día 13 de febrero de 2023, en la cual se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal, así las cosas y transcurridos cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de dicha comunicación sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal del **MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL (NIT. 899.999.003-1)**, representado por el Doctor **IVÁN VELASQUEZ GÓMEZ** identificado con cédula de ciudadanía **2.773.858** o a quien este delegue.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de poder notificar **MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL (NIT. 899.999.003-1)** representado por el Doctor **IVÁN VELASQUEZ GÓMEZ** identificado con cédula de ciudadanía **2.773.858**; en consecuencia, se procede a enviar al domicilio y publicar el presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

Contra la indicada Aclaración a la 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 1998.

Atentamente,



DIEGO ARROYO BAPTISTE

Representante Legal Suplente

VÍA 40 EXPRESS S.A.S.

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

Elaboró: Ruta 40

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3906013

www.via40-express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004411

Bogotá D.C., **09 FEB 2023**

Señores:

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL (NIT N° 899.999.003-1)
Predio denominado LA FLORIDA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)
Predio denominado LOTE No 5 LA FLORIDA (Según Escritura Pública)
Vereda Melgar (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)
Municipio de Melgar
Departamento del Tolima

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

ASUNTO: Oficio por el cual se dispone realizar la **ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA** No. **202150000022541** de fecha 04 de junio de 2021, de una franja de terreno junto con su construcción principal, construcciones anexas y sus cultivos y especies ubicadas en las siguientes abscisas: Abscisa Inicial **K000+402,46 I** – Abscisa Final **K000+503,46 I**; localizado en la margen Izquierda del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT**, Unidad Funcional 1, a segregarse del Predio denominado LA FLORIDA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), predio denominado LOTE No 5 LA FLORIDA (Según Escritura Pública) ubicado en la Vereda Melgar (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de Melgar, Departamento del Tolima, identificado con la Cédula Catastral No. **73-449-01-02-00-00-0090-0004-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **366-2273** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar y Ficha Predial No. **TCBG-1-061-1**.

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004411

Respetados señores:

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

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

De manera que, el día 7 de julio de 2021 se notificó por Aviso, la Oferta formal de compra **No. 202150000022541** de fecha 04 de junio de 2021, emitida por el Concesionario, registrada en la anotación No.013 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No.366-2273 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar; No obstante, se hizo necesario realizar una revisión y ajuste en cuanto al avalúo comercial, así las cosas, el Concesionario determinó la necesidad de emitir la presente aclaración a la Oferta Formal de Compra a los titulares del derecho real de dominio.

Así las cosas, mediante el presente, el Concesionario se permite aclarar la Oferta Formal de Compra No. **202150000022541** de fecha 04 de junio de 2021, en los siguientes términos:

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la Ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **TCBG-1-061-1**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LA FLORIDA (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), predio denominado LOTE No 5 LA FLORIDA (Según Escritura Pública) ubicado en la Vereda Melgar (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Municipio de Melgar, Departamento del Tolima, identificado con la Cédula Catastral No. **73-449-01-02-00-00-0090-0004-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **366-2273** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **TRES MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO COMA METROS CUADRADOS (3528,43M²)**, junto con las construcciones anexas, cultivos y especies que allí se encuentren.

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. 20235000004411

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, de fecha **29** de **marzo** de **2022** y fecha de revisión **21** de **octubre** de **2022**, por la suma de **MIL SESENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.068.207.336,00)** correspondiente al avalúo del área de terreno junto con las construcciones anexas, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
U.F.1	m2	2117,06	\$ 283.272	\$ 599.703.820
U.F.2	m2	1411,37	\$ 258.216	\$ 364.438.316
TOTAL TERRENO				\$ 964.142.136
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	un	1	\$ 21.078.900	\$ 21.078.900
M3	m	116,60	\$ 668.600	\$ 77.958.760
M4	m2	6,70	\$ 97.500	\$ 653.250
M5	un	1	\$ 190.900	\$ 190.900
M6	un	1	\$ 806.800	\$ 806.800
M7	un	2	\$ 281.700	\$ 563.400
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 101.252.010
CULTIVOS Y ESPECIES				
Pasto Natural	m2	3.489,77	\$ 255	\$ 889.891
Guayacán (D = 0.20 - 0.40 m)	un	4	\$ 37.936	\$ 151.744
Samán (D = 0.40 - 0.60 m)	un	5	\$ 158.067	\$ 790.335
Iguá (D = 0.20 - 0.40 m)	un	10	\$ 82.666	\$ 826.660
Mango (D = 0.40 - 0.60 m)	un	1	\$ 154.560	\$ 154.560
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.813.190
TOTAL AVALÚO				\$ 1.068.207.336

TOTAL AVALÚO: MIL SESENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.068.207.336,00).

**INTERVENCIÓN
INCOPLAN**



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004411

Adicionalmente, se reconoce la suma de **DOS MILLONES CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.055.625,00)**, que corresponde al valor de **DAÑO EMERGENTE**: 2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles; 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:

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notaríado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 2.055.625	Total traslados
3. Destrozo de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE	\$ 2.055.625	
2. LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE	\$ 0,00	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 2.055.625	

El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 21 de octubre del año 2022, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico el día 15 de septiembre.

Nos permitimos informarles 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

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. 20235000004411

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

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

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio 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 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.

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. 20235000004411

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 voluntario 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.

Que sobre el inmueble objeto de adquisición parcial existe la siguiente Limitación al dominio y medida cautelar, conforme a lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 366-2273 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar:

- Limitación al dominio, consistente en **SERVIDUMBRE ENERGÍA ELÉCTRICA**, constituida mediante Escritura Pública No 7474 del 30 de diciembre de 1980 otorgada por la Notaría Sexta de Bogotá, debidamente registrada en la anotación No 004.
- Medida Cautelar, consistente en **OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO**, constituida mediante Oficio No 0000022561 del 16 de julio de 2021 Proferido por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, debidamente registrada en la anotación No 013.

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

Contra el presente comunicado no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompañó para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-1-061-1, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, de fecha **29** de **marzo** de **2022** y fecha de revisión **21** de **octubre** de **2022**, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000004411

y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

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

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

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

www.via40express.com

Bogotá D.C., 20 de enero del 2023

CSI-ANI-OBRA-05056

Al contestar favor citar este consecutivo

Doctor
LAURENT CAVROIS
Director de Proyecto
CONCESIONARIO VIA 40 EXPRESS SAS
Ciudad.

Referencia: Contrato de Concesión No. 004 del 18 de octubre de 2016. Ampliación Tercer Carril Doble Calzada Bogotá – Girardot.

Asunto. Predial Avalúos: Remisión respuesta observaciones a los avalúos de las entregas adicionales octubre 1 (Comunicado Vía 40 express 202250000067871 del 19/10/2022), octubre 4 (Comunicado Vía 40 express 202250000069601 del 27/10/2022), octubre 6 (Comunicado Vía 40 express 202250000073811 del 18/11/2022), para la aprobación de Interventoría.

Respetado Doctor,

En atención a los oficios del asunto y verificadas las respuestas emitidas por el Concesionario, referente a las observaciones realizadas a la revisión de cinco (5) informes de avalúos y según lo dispuesto en el capítulo IV, numeral 8.6, literales (i), (j) del apéndice 7 del contrato de Concesión; la Interventoría procede a la emitir respuesta, en los siguientes términos:

El Concesionario presento a la Interventoría el Comunicado Vía 40 express 202250000081881 del 20/12/2022 con recibido de interventoría el 20/12/2022, solicitando la firma de aprobación de 5 avalúos comerciales corporativos.

Así las cosas, de los anteriores cinco (5) avalúos, interventoría aprueba cuatro (4) y devuelve uno (1) para ajustes.

RESULTADO FIRMA DE APROBACION PARA 5 AVALÚOS

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
1	TCBG-6-434	SÍ	Comunicado Vía 40 express 202250000067871, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04765 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000074711 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 30/sep./2022
2	TCBG-3-029	NO	Comunicado Vía 40 express 202250000069601, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04844 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000077571 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 22/sep./2022 No se aprueba: Insumos del 2021, falta informe técnico de no desarrollabilidad.

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Comunicaciones	Nota
3	TCBG-3-043	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000069601, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04844 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000077571 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 27/oct./2022
4	TCBG-1-061-1	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000073811, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04848 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000079151 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 29/mar./2022 Revisión de 21/oct./2022
5	TCBG-6-214	sí	Comunicado Vía 40 express 202250000073811, remitiendo los avalúos. Comunicado Interventoría CSI-ANI-OBRA-04848 dando respuesta a la revisión de los avalúos Comunicado Vía 40 express 202250000079151 atendiendo las observaciones de interventoría.	Informe de avalúo fechado el 14/oct./2022

Cordialmente,

**CARLOS ARTURO
CONTRERAS
DURAN**

Firmado digitalmente por CARLOS ARTURO
CONTRERAS DURAN
Nombre de reconocimiento (DN): title=DIRECTOR DE
INTERVENTORIA, sn=CONTRERAS DURAN, street=CL 71
11 71, st=BOGOTA D.C., ou=CONVENIOS - 1 AHO -
TOKEN VIRTUAL, serialNumber=1561721,
1.3.6.1.4.1.23267.2.3=9010052695,
1.3.6.1.4.1.23267.2.3=79142936,
1.3.6.1.4.1.23267.2.1=293, o=CONSORCIO SEG
INCOPLAN, l=BOGOTA D.C., givenName=CARLOS,
c=CO, cn=CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN
Fecha: 2023.01.20 17:03:49 -05'00'

CARLOS ARTURO CONTRERAS DURAN
Director de Interventoría
CONSORCIO SEG-INCOPLAN

cc: Archivo

cc: Dr. Jorge Eliecer Rivillas Herrera, Experto G3-08, VP Ejecutiva, Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

Proyectó: NC
Aprobó: CACD



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-1-061-1

CLASE DE INMUEBLE: URBANO- LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: LA FLORIDA BASE AÉREA
MELGAR

VEREDA: VERSALLES

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., MARZO 29 DE 2022
FECHA DE REVISIÓN: OCTUBRE 21 DE 2022



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



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. DEPARTAMENTO:	4
1.5. MUNICIPIO:	4
1.6. VEREDA O CORREGIMIENTO:	4
1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	4
1.8. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:	4
1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:	4
1.10. USO POR NORMA:	4
1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:	4
1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO:	4
1.13. 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
3.1. OBSERVACIONES JURÍDICAS:	5
 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	 5
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:	5
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:	6
4.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA	6
4.4. VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR	6
4.5. TOPOGRAFÍA:	6
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS	6
4.7. SERVICIOS COMUNALES	6
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	6
 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	 7
 6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	 8
6.1. UBICACIÓN:	8
6.2. ÁREA DEL TERRENO:	8
6.3. LINDEROS:	8



PREDIO TCBG-1-061-1

6.4.	FORMA DEL LOTE:	9
6.5.	FRENTE:	9
6.6.	FONDO:.....	9
6.7.	RELACIÓN FRENTE FONDO:	9
6.8.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	9
6.9.	SERVICIOS PÚBLICOS:	9
6.10.	UNIDADES FISIOGRAFICAS:	9
6.11.	ESTRATIFICACIÓN:	9
6.12.	ÁREAS CONSTRUIDAS:	9
6.13.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:	9
6.14.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:	10
6.15.	CULTIVOS Y/O ESPECIES:.....	11
7.	MÉTODO DE AVALÚO.....	12
8.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.....	12
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS.....	12
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO	12
9.	INVESTIGACIÓN DIRECTA	13
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS	13
10.	CÁLCULOS VALOR TERRENO.....	13
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	13
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....	17
10.3.	EJERCICIO RESIDUAL	17
10.4.	SERVIDUMBRES.....	17
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN	17
11.	CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS	18
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN	18
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI.....	18
12.	CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES	18
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES	18
13.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	19
14.	RESULTADO DE AVALÚO	20
15.	DOCUMENTOS ANEXOS.....	21



PREDIO TCBG-1-061-1

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Tolima.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Melgar.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Versalles.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** La Florida Base Aérea Melgar.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K000+402,46 l y abscisa final K000+503,46 l.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso institucional.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio del Municipio de Melgar – Tolima, el predio se encuentra en el suelo Urbano y su uso por norma es EQUIPAMIENTOS.

4

1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	73-449-01-02-00-00-0090-0004-0-00-00-0000
Área de terreno	141 Ha 00,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	3 Ha 4.864,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$101.484.504.000

Fuente: Consulta catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 30 de septiembre de 2022.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 29 de marzo de 2022.
- 1.14. **FECHA DE REVISIÓN:** 21 de octubre de 2022

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha predial del PREDIO TCBG-1-061-1
- Certificado Uso del Suelo
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-1-061-1
- Certificado Catastral
- Títulos de Adquisición
- Folio de matrícula inmobiliaria 366- 2273.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

Propietarios	Identificación	%
Ministerio De Defensa Nacional	NIT. 899.999.003-1	100

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No. 486 del 01 de marzo de 1954 otorgada en la Notaría 06 de Bogotá D.C.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 366- 2273.

3.1. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 366-2273, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, recae gravámenes y/o limitaciones al dominio:

- **Servidumbre energía eléctrica:** Protocolizada conforme a la Escritura Pública No. 7474 del 30 de diciembre de 1980 otorgada en la Notaría 6 de Bogotá.
- **Oferta de Compra en Bien Urbano:** Mediante oficio 22561 del 16 de julio de 2021 proferido por la Agencia Nacional de Infraestructura.

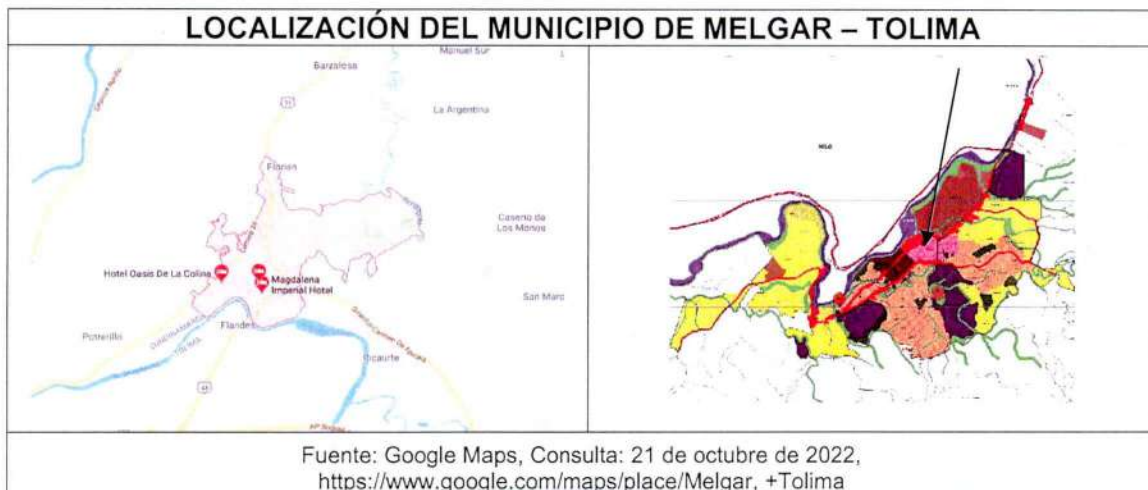
5

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio está ubicado en la comuna uno centro en el barrio Versalles, el cual se ubica geográficamente en el centro del perímetro urbano de Melgar, limita al sur con el barrio Yajaira, el oriente con el barrio Icacal, al norte con la base aérea Luis F. Pinto y el barrio la florida y al occidente con el barrio Centro.¹

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



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico y el uso residencial.
- 4.3. **ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.
- 4.4. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** La vía Nacional Melgar- Boquerón, se encuentra pavimentada en buen estado, con dos calzadas.
- 4.5. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana mixta (Plana – Ondulada).
- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas natural y telefonía.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** El sector donde se encuentra ubicado el predio objeto de avalúo comercial cuenta con acceso directo a servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Centro del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder por la Avenida Gustavo Rojas Pinilla, Calle 5 y la Calle 7, las cuales se encuentran en buen estado de conservación, y su acceso se puede realizar mediante servicio particular, público individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas urbanas) a cualquier hora, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

6



PREDIO TCBG-1-061-1

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Melgar – Tolima, aprobado mediante Acuerdo 001 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 la Departamento Administrativo De Planeación Municipal de Melgar, el predio se encuentra en zona de EQUIPAMIENTOS (Ver anexo 15.2 – Certificación uso del suelo).



Clasificación Usos del Suelo Urbano	
Zonas de Actividad Residencial	
	Residencial Primaria
	Residencial Primaria condicionada a estudios de mitigación de Riesgo por Inundación
	Residencial Secundaria
	Residencial Secundaria condicionada a estudios de Riesgo por Movimiento en Masa
Zona Actividad Múltiple	
	Centro Administrativo Municipal
Zonas de Actividad Turística	
	Actividad de Hotelería y de Servicios Turísticos
	Actividad Recreacional Especial
Zona de Actividad Comercio y Servicios	
	Corredor de Actividad Múltiple
	Eje Estructurante de Actividad Múltiple
	Servicios de Mantenimiento
	Empresarial e Industrial de bajo impacto
Zonas de Actividad Institucional	
	Equipamientos
Zonas de Actividades de Servicios Especiales	
	Zona Rosa
Zonas de Protección	
	Protección Ambiental (Elementos Ambientales)
	Zonas Receptoras para Espacio Público y Equipamientos Esenciales

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



PREDIO TCBG-1-061-1

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en el perímetro urbano del municipio de Melgar-Tolima.



Fuente: Google Earth, Consulta: 21 de octubre de 2022.

8

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	1.362.310,50 m ²
ÁREA REQUERIDA:	3.528,43 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	1.358.782,07 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	3.528,43 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-1-061-1.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	130,28 m	MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL (Mj 1 - 15)
SUR	116,60 m	VIA BOGOTÁ -GIRARDOT (MJ 15-20)
ORIENTE	0,00 m	MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL - LINDERO PUNTUAL (Mj 15)
OCCIDENTE	16,46 m	MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL FUERZA AEREA COLOMBIANA (Mj 20 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-1-061-1.



PREDIO TCBG-1-061-1

- 6.4. **FORMA DEL LOTE:** La franja objeto de avalúo presenta forma irregular.
- 6.5. **FRENTE:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene el predio no es posible determinar el frente.
- 6.6. **FONDO:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene el predio no es posible determinar el fondo.
- 6.7. **RELACIÓN FRENTE FONDO:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene el predio no es posible determinar la relación frente-fondo.
- 6.8. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la Avenida Gustavo Rojas Pinilla, esta vía se encuentra pavimentada y en buen estado.
- 6.9. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo tiene disponibilidad inmediata a los servicios, energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas natural y telefonía.
- 6.10. **UNIDADES FISIOGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 2.117,06 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente plana, su uso actual es Institucional, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a Equipamientos.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 1.411,37 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente ondulada, su uso actual es Institucional, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a Equipamientos.

- 6.11. **ESTRATIFICACIÓN:** De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.
- 6.12. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcción principal.
- 6.13. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** El predio objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**PREDIO TCBG-1-061-1**

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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Torre de observación cimentada en placa de ferroconcreto de 5.50 m*5.50*0.50 m de espesor), con estructura en ángulo Metálico de 15.00 m de altura, dispone de escalera metálica de 46 peldaños con pasamanos metálico a placa de entepiso Aligerada en lamina de metaldeck y concreto repellado de 0.20 m de espesor con barandal metálico de 1,10 m de altura, cuenta con cubierta en lamina de metaldeck sobre cercha de carpintería metálica.	1	un	21	Bueno	70
M2: Muro en ladrillo prensado a la vista de (0.92 * 0.40 * 1.70 m de altura), cimentado en base de concreto de (0.92 * 0.40 * 0.40 m de altura), cuenta con una caja eléctrica de servicios de fibra óptica empotrada, con estructura en carpintería metálica de 0.60 m de ancho y 1.70 m de altura y una puerta con las mismas medidas para acceder a la misma	1	un	21	Bueno	70
M3: Cerramiento cimentado en una base de concreto ciclópeo de (0.40 m*0.40 m*0.60 m de profundidad) y viga de amarre en ferro concreto de (0.30 m*0.30 m), muro en piedra de canto rodado y concreto de 1.30 m de altura y 0.30 m de grosor, estructura en columnas de Ferro concreto de (0.25 x0.25x1.20 m de altura) espaciadas cada 2.40 m y cimentadas en zapatas de Ferro concreto, en la parte superior soporta tubos metálicos de 2" y malla eslabonada de 2.00 m de altura con concertina de púas y 6 líneas de alambre de púas. En toda la longitud del muro se encuentra tubo en acero galvanizado para red de energía eléctrica, anclado con soportes y tornillos metálicos, a partir de este salen 3 puntos de conexión directa a la Construcción anexa M2 lo que incluye aproximadamente 30.00 m más para un	116,60	m	21	Bueno	100

10

**PREDIO TCBG-1-061-1**

total de 116.90 m de tubo en acero galvanizado para red de energía eléctrica.					
M4: Zona dura en placa de concreto de 0,20 m de espesor	6,70	m ²	10	Regular	20
M5: Caja para cableado de red eléctrica en función de la construcción anexa M2 de (0.40 m*0.40 m*0.40 m de profundidad), Muros en ladrillo prensado, pañetados en el interior, la base es una placa de Ferro concreto de 0,20 m de espesor, la tapa es en concreto con marco en carpintería metálica de 0,05 m de espesor	1	un	21	Bueno	70
M6: Caja para cableado de red eléctrica en función de la construcción anexa M2 de (1.00 m*1.00 m*1.00 m de profundidad), muros en ladrillo prensado, pañetados en el interior, la base es una placa de Ferro concreto de 0,20 m de espesor, la tapa es en concreto con marco en carpintería metálica de 0,05 m de espesor.	1	un	21	Bueno	70
M7: Caja para cableado de red eléctrica en función de la construcción anexa M2 de (0.30 m*0.30 m*0.30 m de profundidad), muros en ladrillo prensado, pañetados en el interior, la base es una placa de Ferro concreto de 0,20 m de espesor, la tapa es en concreto con marco en carpintería metálica de 0,05 m de espesor.	2	un	21	Bueno	70

11

Nota: M2 se trata de una mejora de la empresa Movistar, el traslado de este componente se realizará por parte del Consorcio Ruta 40 de acuerdo con la información entregada por el solicitante. Por tal motivo no se incluye en el presente informe valuatorio.

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Pasto Natural	3.489,77	m ²
Guayacán (D = 0.20 - 0.40 m)	4	un
Samán (D = 0.40 - 0.60 m)	5	un
Igua (D = 0.20 - 0.40 m)	10	un
Mango (D = 0.40 - 0.60 m)	1	un



PREDIO TCBG-1-061-1

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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

12

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidades Fisiográficas 1 y 2

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno se encontraron las siguientes ofertas de predios urbanos del municipio de Melgar.

ESTUDIO DE MERCADO								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (M2)	ÁREA CONST. (M2)
1	3153309314	Miguel Rodríguez	Melgar	Versalles	Cra 7 # 15 a 39	\$ 1.300.000.000	1.200	370
2	3173753696	Andrés	Melgar	Versalles	Cra 15 # 7a	\$ 900.000.000	910	358
3	3155493687	Juan Rocero	Melgar	Versalles	Cra 15 # 7c - 128	\$ 3.000.000.000	1.300	2.050

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

**PREDIO TCBG-1-061-1****Unidades Fisiográficas 1 y 2**

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

ESTUDIO DE MERCADO												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - BARRIO	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
1	3153309314	Miguel Rodríguez	Melgar	Versalles	Cra 7 # 15 a 39	\$ 1.300.000.000	\$ 1.290.000.000	1.200	\$ 905.417	370,00	\$ 350.000	\$ 203.500.000
2	3173753698	Andrés	Melgar	Versalles	Cra 15 # 7a	\$ 900.000.000	\$ 900.000.000	910	\$ 811.978	358,00	\$ 450.000	\$ 161.100.000
3	3155493687	Juan Rocero	Melgar	Versalles	Cra 15 # 7c - 128	\$ 3.000.000.000	\$ 2.820.000.000	1.300	\$ 939.231	2.050,00	\$ 780.000	\$ 1.599.000.000
MEAN ARITHMETIC						\$ 885.541,82						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						65.913,37		LÍMITE SUPERIOR		\$ 951.455,19		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,44%		LÍMITE INFERIOR		\$ 819.628,45		

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.

13

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)****Unidades Fisiográficas 1 y 2**

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - BARRIO	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	Versalles	Cra 7 # 15 a 39	\$ 905.417
2	Versalles	Cra 15 # 7a	\$ 811.978
3	Versalles	Cra 15 # 7c - 128	\$ 939.231
PROMEDIO			\$ 885.542
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			65.913
COEF DE VARIACIÓN			7,44
LÍMITE SUPERIOR			\$ 951.455
LÍMITE INFERIOR			\$ 819.628

Partiendo del hecho de que no se obtuvieron ofertas de predios con áreas similares al avaluado y considerando que se trata de un terreno urbanizado,



PREDIO TCBG-1-061-1

se realizó un ejercicio, el cual consistió en aplicar el Artículo 15º de la resolución 620 de 2008, el cual dice: "Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

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

En donde:

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

Para el desarrollo de este ejercicio, se utilizó como valores de terreno urbanizado, \$ 886.000/m² para la unidad fisiográfica 1 (U.F.1) y \$ 819.700/m² la unidad fisiográfica 2 (U.F.2), los cuales corresponden con el valor promedio y valor del límite inferior del sector respectivamente, donde se encuentra el predio objeto de avalúo, por lo cual se adopta los siguientes valores de terreno.

14

**PREDIO TCBG-1-061-1**

URBANISMO TOTAL					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
I PRELIMINARES					
	Topografía	M2	30.000,00	182,03	5.460.840
	Localización -trazado y replanteo	M2	30.000,00	3.683	110.490.000
	Carramiento provisional en polisombra	ML	1.385,64	7,653	10.604.308
	Descapote a máquina	M²	26.378,00	10,021	264.333.938
	Estudios, diseños e interventoría	GLOBAL	1,00	0,030	101.544.735
II INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					
ACUEDUCTO					
	tubería pvc unión mecánica 4" rde 26	ML	2.856,00	32.678,0	93.328.368
	tubería pvc unión mecánica 2-1/2" rde 32.5	ML	1.180,00	14.800,0	17.168.000
ALCANTARILLADO					
	Pozo de inspección D = 1.50 MH >3,50	UND	6,00	4.199.684,0	25.198.104
	Tubería pvc alcantarillado 12" Red Matriz	ML	476,00	102.393	48.739.068
	Tubería 6" Acometida Domiciliaria	ML	648,00	159.513	103.364.424
	Tubería 8" Sumideros	ML	800,00	98,173	78.538.400
	Relleno con material de excavación	M3	3.655,68	13,570	49.607.578
	Relleno tipo triturado	M3	257,04	93,527	24.040.180
	Excavación a mano zanjas	M3	3.655,68	29,402	107.484.303
PLUVIAL					
	Pozo de inspección D = 1.50 MH >3,50	UND	6,00	4.199.684	25.198.104
	Sumidero SL-100 A	UND	20,00	722,440	14.448.800
	Tubería pvc alcantarillado 12" (315mm) Red Matriz	ML	346,00	102.393	35.427.978
	Relleno con material de excavación	M3	4.679,27	13,570	63.497.699
	Relleno tipo 4 sub base granular SBG-200	M3	329,01	95,660	31.473.211
	Excavación a mano zanjas	M3	4.679,27	29,402	137.579.908
III INSTALACIONES ELÉCTRICAS					
	Postes concreto h = 14 m. (inc atraque y cámara)	UND	16,00	1.772.146	28.354.336
	Postes concreto h = 12 m. (inc atraque y cámara)	UND	12,00	1.316.203	15.794.436
	Cable cobre desnudo suave 2 AWG	ML	892,00	24,773	17.142.916
	Estructuras	UND	20,00	1.050.000	21.000.000
	Puesta a tierra	UND	14,00	1.797.433	25.164.062
	Luminaria cerrada horizontal luz sodio 70 W	UND	14,00	155.444	2.176.216
	Transformador 75 KVA - estructura	UND	1,00	9.595.614	9.595.614
IV INSTALACIONES TELEFONICAS					
	Postes Concreto	UND	20,00	1.316.203	26.324.060
	Cable telefonico aéreo	UND	1.038,00	96.626	100.297.788
	Tendido cable aéreo	UND	1.038,00	96.626	100.297.788
	Camara telefonica	UND	8,00	4.484.066	35.872.528
	Caja de inspección	UND	20,00	1.013.513	20.270.260
	Canalización 4 ductos PVC 4"	UND	519,00	292.613	151.866.147
	Total cuadrilla día electricas especializadas	DÍA	4,00	493.608	1.974.432
	Hora cuadrilla electricas especializadas	DÍA	12,00	617.010	7.404.120
	Interconexion entre Strip	UND	1,00	139.332	139.332
	Strip telefonos 10 pares	UND	3,00	343.954	1.031.862
	Acometida telefonos suspendida tubo PVC 3"	UND	180,00	78.651	14.157.180
	Armano 21 medidores	UND	2,00	2.336.667	4.673.334
V INSTALACIONES GAS NATURAL					
	Tubería acero galvanizada 1/2"	UND	1.300,00	12.953	16.838.900
	Tubería acero galvanizada 3/4"	ML	700,00	16,144	11.300.900
VI VIAS					
URB PRIMARIO					
	Base asfaltica MD-10 normalizado 60-70	M²	1.304,00	320.865,00	418.407.960
URB TOT					
	Via V3 a V4 en asfalto	M²	1.304,00	524.227,30	683.592.399
	Calzada V3 a V8 en asfalto	M²	875,00	350.594,10	306.769.838
	Calzada V3 a V8 en concreto	M²		222.560,30	
	Anden concreto 2500 PSI en sitio 0.08 m	M²	1.014,00	87,197	88.417.758
	Bordillo 20 cmx 35 cm fundido en sitio	ML	676,00	44,345	29.977.220
COSTO TOTAL DEL PROYECTO					\$ 3.486.369.232,55
AIU (5 %)			5%		\$ 174.318.461,63
COSTO FINAL DEL PROYECTO					\$ 3.660.687.694,18
COSTO DE URBANISMO (\$/M²) AREA LOTE					\$ 122.000,00



PREDIO TCBG-1-061-1

**UNIDAD FISIAGRÁFICA 1
EJERCICIO PARA LOTEO**

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

EJERCICIO PARA LOTEO		
	%AU Area Util	73%
$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{VTU}{1 + g} - CU \right\}$	VTU Valor Terreno Urbanizado	\$ 886.000
	CU Costos de Urbanismo	\$ 122.000
	g Ganancia por Urbanizar	12%
V.T.B. Valor de Terreno en Bruto		\$488.422
V.T.B. Valor de Terreno en Bruto Adoptado		\$488.400

Fuente: Ganancia por urbanizar: Estimación de utilidades – diferentes Constructores.

**UNIDAD FISIAGRÁFICA 2
EJERCICIO PARA LOTEO**

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

EJERCICIO PARA LOTEO		
	%AU Area Util	73%
$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{VTU}{1 + g} - CU \right\}$	VTU Valor Terreno Urbanizado	\$ 819.700
	CU Costos de Urbanismo	\$ 122.000
	g Ganancia por Urbanizar	12%
V.T.B. Valor de Terreno en Bruto		\$445.209
V.T.B. Valor de Terreno en Bruto Adoptado		\$445.200

Fuente: POT Melgar (Acuerdo 001 de 2016), Artículo 82, Parágrafo 2.

Teniendo en cuenta que el área de estudio está clasificada como dotacional, se procedió a investigar transacciones inmobiliarias y ofertas de este tipo de inmuebles; sin embargo y como es conocido en general en el ámbito valuatorio, el número de ellas es muy reducido, por lo cual se adoptó de acuerdo a la práctica comercial y a las metodologías vigentes, como la propuesta por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital un 58 % para el área dotacional como participación final del valor obtenido en el estudio de mercado



PREDIO TCBG-1-061-1

realizado, definiendo de esta manera que el valor por metro cuadrado de terreno para el área de la unidad fisiográfica 1 (U.F.1) es de \$ 283.272 y para la Unidad fisiográfica 2 (U.F.2) \$ 258.216 de conformidad con las características del bien avaluado.

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro Cuadrado	m ²	\$283.272
U.F.2	Metro Cuadrado	m ²	\$258.216

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidades Fisiográficas 1 y 2

Oferta 1: Casa quinta en venta de dos niveles con acceso por la carrera 7 y carrera 7ª, el primer piso posee 2 habitaciones, cocina integral, sala amplia y en el segundo piso 3 cuartos con un apartamento independiente con piscina, ubicado en el barrio Versalles.

17

Oferta 2: Casa lote de un nivel ubicada en el barrio Versalles, distribuido en 3 habitaciones, sala, comedor, cocina, piscina con baño independiente, quiosco, garaje y una casa pequeña para el administrador.

Oferta 3: Inmueble en el cual se encuentra un hotel en construcción con locales sobre placa, cuenta con 20 parqueaderos y 15 apartamentos independientes en 4 niveles con una terraza en el último piso.

10.3. EJERCICIO RESIDUAL

Para el presente informe de avalúo no se realiza ejercicio residual.

10.4. SERVIDUMBRES

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

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

**PREDIO TCBG-1-061-1****11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS****11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 203.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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

El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones o anexos:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	21	70	30,00%	2	21,53%	\$26.863.667,89	\$5.784.741,85	\$21.078.926,24	\$ 21.078.900
M3	21	100	21,00%	2	14,91%	\$785.806,07	\$117.161,33	\$668.644,74	\$ 668.600
M4	10	20	50,00%	3	48,81%	\$190.421,99	\$92.952,78	\$97.469,21	\$ 97.500
M5	21	70	30,00%	2	21,53%	\$243.228,72	\$52.376,14	\$190.852,58	\$ 190.900
M6	21	70	30,00%	2	21,53%	\$1.028.190,39	\$221.407,43	\$806.782,96	\$ 806.800
M7	21	70	30,00%	2	21,53%	\$359.064,40	\$77.319,85	\$281.744,55	\$ 281.700

18

Nota: M2 se trata de una mejora de la empresa Movistar, el traslado de este componente se realizará por parte del Consorcio Ruta 40 de acuerdo con la información entregada por el solicitante. Por tal motivo no se incluye en el presente informe valuatorio.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES**

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Pasto Natural	3.489,77	m ²	\$ 255
Guayacán (D = 0.20 - 0.40 m)	4	un	\$ 37.936
Samán (D = 0.40 - 0.60 m)	5	un	\$158.067
Igua (D = 0.20 - 0.40 m)	10	un	\$ 82.666
Mango (D = 0.40 - 0.60 m)	1	un	\$154.560

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022.



PREDIO TCBG-1-061-1

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre la Avenida Gustavo Rojas Pinilla, en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia edificaciones con uso residencial, en las vías principales encontramos edificaciones con uso comercial y de turismo a lo largo del corredor vial principal.
- El predio presenta una topografía definida como Mixta (plana y ondulada).
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área requerida.
- M2 se trata de una mejora de la empresa Movistar, el traslado de este componente se realizará por parte del Consorcio Ruta 40 de acuerdo con la información entregada por el solicitante. Por tal motivo no se incluye en el presente informe valuatorio.
- De acuerdo a lo establecido por el decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad 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.

19



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
U.F.1	m2	2117,06	\$ 283.272	\$ 599.703.820
U.F.2	m2	1411,37	\$ 258.216	\$ 364.438.316
TOTAL TERRENO				\$ 964.142.136
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	un	1	\$ 21.078.900	\$ 21.078.900
M3	m	116,60	\$ 668.600	\$ 77.958.760
M4	m2	6,70	\$ 97.500	\$ 653.250
M5	un	1	\$ 190.900	\$ 190.900
M6	un	1	\$ 806.800	\$ 806.800
M7	un	2	\$ 281.700	\$ 563.400
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 101.252.010
CULTIVOS Y ESPECIES				
Pasto Natural	m2	3.489,77	\$ 255	\$ 889.891
Guayacán (D = 0.20 - 0.40 m)	un	4	\$ 37.936	\$ 151.744
Samán (D = 0.40 - 0.60 m)	un	5	\$ 158.067	\$ 790.335
Iguá (D = 0.20 - 0.40 m)	un	10	\$ 82.666	\$ 826.660
Mango (D = 0.40 - 0.60 m)	un	1	\$ 154.560	\$ 154.560
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.813.190
TOTAL AVALÚO				\$ 1.068.207.336

TOTAL AVALÚO: MIL SESENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.068.207.336,00).

Bogotá, D.C., 21 de octubre de 2022.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAL- 1014242133

JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
 Director de comité
 RAA AVAL-80095537





15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO Y VISTA GENERAL



ENTORNO Y VISTA GENERAL



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



21

M3



M4





PREDIO TCBG-1-061-1

M5



M6



M7





PREDIO TCBG-1-061-1

CULTIVOS Y/O ESPECIES

PASTOS NATURALES



GUAYACÁN



SAMÁN



IGUÁ



23

MANGO





15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
ALCALDÍA DEL MELGAR
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

LA SUSCRITA DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

DAPM-3522

CERTIFICA

APTITUD USO DE SUELO

Luego de verificada la localización de forma planimetría del predio identificado con ficha catastral No.01-02-0090-0004-000, 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 **EQUIPAMIENTOS**, el cual reglamenta lo siguiente:

Usos del suelo urbano		
Zonas	Áreas	Usos
Zona de Actividad de Comercio y Servicios	Equipamientos	<p>Uso Principal: Institucional en todas las coberturas</p> <p>Uso Compatible: recreacional, comercio y servicios de cobertura sectorial</p> <p>Uso Prohibido: residencial, industrial en todas las coberturas y comercio pesado en todas las coberturas</p>

La presente se expide a los tres (3) días del mes de Noviembre de 2020, a solicitud del radicado 11284 del 14/10/2020.

Cordialmente,

Ing. FRANCISCO ANTONIO BARRAMUDEZ ESPINOSA
Director Departamento Administrativo de Planeación

Revisor, Arquitecto Maitheo Andrés Ortiz, Profesional Universitario Grado 10

Provisora, Yohana Patricia Calderón, técnica administrativa grado 6

ALCALDIA MUNICIPAL/IT/ 860701933-4-CODIGO POSTAL 730001/CARRERA 25 NO. 56 EDIFICIO PALACIO MUNICIPAL
CEL.(57+85) 2452011, (57+8) 2452014) (57) 3173654178, (57) 3176432231, (57) 3174363445 MELGAR TOLIMA



PREDIO TCBG-1-061-1

15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ										
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU										
1-061-1										
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: Torre de observación cimentada en placa de ferrocemento de 5,50m*5,50*0,50m de espesor, con estructura en ángulo metálico de 15,00 m de altura, dispone de escalera metálica de 46 peldaños con pasamanos metálico a placa de entripado aligerada en lamina de metaldeck y concreto resplado de 0,20 m de espesor con barandilla metálica de 1,10m de altura, cuenta con cubierta en lamina de metaldeck sobre cercha de carpintería metálica.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	30,25	\$ 86.575,50	\$ 26.863.667,89	\$ 26.863.667,89	un	
		Excavación manual general	m3	\$ 22.883,00	15,13	\$ 346.219,79				
		Placa en concreto 3000PSI 10 cm malla electrosold	m2	\$ 114.668,00	30,25	\$ 3.468.707,00				
		Concreto corriente Grava común 3000 PSI	m3	\$ 422.939,00	18,15	\$ 7.676.342,85				
		Escalera de gato	m	\$ 248.216,00	15,00	\$ 3.723.240,00				
		Placa concreto 15 Cm sobre Lámina Metaldeck 2"	m2	\$ 153.939,00	30,25	\$ 4.656.854,75				
		Baranda tubo redondo	m	\$ 140.640,00	22,00	\$ 3.094.080,00				
		Lámina Cold Rolled 1,85MMx1Mx2M	un	\$ 72.762,00	16,00	\$ 1.164.192,00				
		Estructura metálica para teja	m	\$ 37.127,00	22,00	\$ 816.794,00				
		Soldadura eléctrica de 3/32" 68 barras	Kg	\$ 51.151,00	8,00	\$ 409.208,00				
		Mano de obra HH	Hc	\$ 41.577,00	30,00	\$ 1.247.310,00				
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	8,00	\$ 174.344,00				
		Total costo directo								
Total Construcción			unidad		1,00	\$ 26.863.667,89				
M3	M3: Cerramiento cimentado en una base de concreto ciclópeo de (0,40m*0,40m*0,60m de profundidad) y viga de amarre en ferrocemento de (0,30m*0,30m), muro en piedra de canto rodado y concreto de 1,30m de altura y 0,30m de grosor, estructura en columnas de ferrocemento de (0,25 x0,25x1,20 m de altura) espaciadas cada 2,40 m y cimentadas en zapatas de ferrocemento, en la parte superior soportan tubos metálicos de 2" y malla eslabonada de 2,00 m de altura con concertina de púas y 6 líneas de alambre de púas. En toda la longitud del muro se encuentra tubo en acero galvanizado para red de energía eléctrica, anclado con soportes y tornillos metálicos, a partir de este salen 3 puntos de conexión directa a la Construcción anexa M2 lo que incluye aproximadamente 30,00 m más para un total de 116,90 m de tubo en acero galvanizado para red de energía eléctrica.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	46,64	\$ 133.483,68	\$ 91.624.987,74	\$ 785.806,07	m	
		Excavación mecánica	m3	\$ 36.333,00	27,98	\$ 1.016.597,34				
		Concreto ciclópeo	m3	\$ 436.218,00	27,98	\$ 12.205.379,64				
		Rajón de piedra	m3	\$ 36.018,00	45,47	\$ 1.637.738,46				
		Mortero 1:4	m3	\$ 573.345,00	13,64	\$ 7.820.425,80				
		Viga 30x40 cm	m	\$ 234.816,00	116,60	\$ 27.379.545,60				
		Zapata en concreto común 3000 PSI	m3	\$ 669.521,00	2,62	\$ 1.754.145,02				
		Tubo estructural redondo negro 2" esp.4mm	m	\$ 23.896,00	94,00	\$ 2.227.424,00				
		Cerramiento de malla eslabonada cal. 10	m2	\$ 62.171,00	233,20	\$ 14.498.277,20				
		Esmalte sobre lamina lisa	m2	\$ 16.880,00	151,58	\$ 2.558.670,40				
		Columna 40x30 cm	m	\$ 237.222,00	63,70	\$ 15.111.041,40				
		Alambre de púas (400) cal 16,5	m	\$ 375,00	699,60	\$ 262.350,00				
		Concertina 8mt máx. 45cm diámetro máx. 54 círculos	m	\$ 24.362,00	116,80	\$ 2.840.609,20				
Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	100,00	\$ 2.179.300,00						
Total costo directo						\$ 91.624.987,74				
Total Construcción			metros		116,60	\$ 785.806,07				
fuente: https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/170962/concertina-8mt-max-45cm-diametro-max-54-circulos										
M4	M4: Zona dura en placa de concreto de 0,20m de espesor	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	6,70	\$ 19.175,40	\$ 1.275.827,35	\$ 190.421,99	m2	
		Excavación manual general	m3	\$ 22.883,00	1,34	\$ 30.663,22				
		Placa en concreto 3000PSI 10 cm malla electrosold	m2	\$ 114.668,00	6,70	\$ 768.275,60				
		Concreto corriente Grava común 3000 PSI	m3	\$ 422.939,00	0,67	\$ 283.369,13				
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	8,00	\$ 174.344,00				
		Total costo directo								\$ 1.275.827,35
Total Construcción			Area		6,70	\$ 190.421,99				
M5	M5: Caja para cableado de red eléctrica en función de la construcción anexa M2 de (0,40m*0,40m*0,40m de profundidad), Muros en ladrillo prensado, pafletados en el interior, la base es una placa de Fero concreto de 0,20 m de espesor, la tapa es en concreto con marco en carpintería metálica de 0,05m de espesor	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	0,16	\$ 457,92	\$ 243.228,72	\$ 243.228,72	un	
		Excavación manual general	m3	\$ 22.883,00	0,06	\$ 1.372,98				
		Muro Fachada Ladrillo Prensado Liviano	m2	\$ 95.406,00	0,64	\$ 61.059,84				
		Pañete impermeabilizado muros 1:4	m2	\$ 39.663,00	1,28	\$ 50.768,64				
		Placa en concreto 3000PSI 10 cm malla electrosold	m2	\$ 114.668,00	0,16	\$ 18.346,88				
		Concreto corriente Grava común 3000 PSI	m3	\$ 422.939,00	0,02	\$ 8.458,78				
		Viguetas y Plaqueta Prefabricada Concreto	m2	\$ 97.448,00	0,16	\$ 15.591,68				
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	4,00	\$ 87.172,00				
		Total costo directo								\$ 243.228,72
Total Construcción			unidad		1,00	\$ 243.228,72				
M6	M6: Caja para cableado de red eléctrica en función de la construcción anexa M2 de (1,00m*1,00m*1,00m de profundidad), muros en ladrillo prensado, pafletados en el interior, la base es una placa de ferrocemento de 0,20 m de espesor, la tapa es en concreto con marco en carpintería metálica de 0,05m de espesor.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	1,00	\$ 2.862,00	\$ 1.028.190,39	\$ 1.028.190,39	un	
		Excavación manual general	m3	\$ 22.883,00	1,00	\$ 22.883,00				
		Muro Fachada Ladrillo Prensado Liviano	m2	\$ 95.406,00	4,00	\$ 381.624,00				
		Pañete impermeabilizado muros 1:4	m2	\$ 39.663,00	8,00	\$ 317.304,00				
		Placa en concreto 3000PSI 10 cm malla electrosold	m2	\$ 114.668,00	1,00	\$ 114.668,00				
		Concreto corriente Grava común 3000 PSI	m3	\$ 422.939,00	0,01	\$ 4.229,39				
		Viguetas y Plaqueta Prefabricada Concreto	m2	\$ 97.448,00	1,00	\$ 97.448,00				
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	4,00	\$ 87.172,00				
		Total costo directo								\$ 1.028.190,39
Total Construcción			unidad		1,00	\$ 1.028.190,39				
M7	M7: Caja para cableado de red eléctrica en función de la construcción anexa M2 de (0,30m*0,30m*0,30m de profundidad), muros en ladrillo prensado, pafletados en el interior, la base es una placa de Fero concreto de 0,20 m de espesor, la tapa es en concreto con marco en carpintería metálica de 0,05m de espesor.	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	0,18	\$ 515,16	\$ 718.128,79	\$ 359.064,40	un	
		Excavación manual general	m3	\$ 22.883,00	0,05	\$ 1.144,15				
		Muro Fachada Ladrillo Prensado Liviano	m2	\$ 95.406,00	2,40	\$ 228.974,40				
		Pañete impermeabilizado muros 1:4	m2	\$ 39.663,00	4,80	\$ 190.382,40				
		Placa en concreto 3000PSI 10 cm malla electrosold	m2	\$ 114.668,00	0,18	\$ 20.640,24				
		Concreto corriente Grava común 3000 PSI	m3	\$ 422.939,00	0,20	\$ 84.587,80				
		Viguetas y Plaqueta Prefabricada Concreto	m2	\$ 97.448,00	0,18	\$ 17.540,64				
		Mano de obra	Hc	\$ 21.793,00	8,00	\$ 174.344,00				
		Total costo directo								\$ 718.128,79
Total Construcción			unidad		2,00	\$ 359.064,40				

Fuente: Construdata edición 203.

**PREDIO TCBG-1-061-1****15.4. PRESUPUESTO TRASLADOS**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA											
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU											
1-061-1											
ANEXO	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem		
T1	La torre de observación (Construcción anexa M1), cuenta con un sistema de vigilancia compuesto por: * 300 metros de fibra óptica con conexión directa a caja localizada en el muro M2 el teniente que realiza el acompañamiento en la visita de campo, manifiesta que el servicio es prestado por la empresa MOVISTAR y la red subterránea por lo que no es posible tomar registro fotográfico. * 1 cámara IP IR 36 X instalada sobre la torre metálica elevada. * 1 altavoz speaker instalada sobre la torre metálica elevada. * 4 cámaras IP localizadas fuera del área requerida, las cuales su funcionamiento depende del gabinete ubicado en la torre metálica elevada. Dado lo anterior, todo lo que compone el sistema de vigilancia de la Construcción anexa M1, será objeto de traslado	Mano de obra FF1	Hc	\$ 61.580,00	12,00	\$ 738.960,00	\$ 870.931,00	\$ 870.931,00	un		
		Desmontaje de canalización superficial	m	\$ 1.177,50	15,00	\$ 17.662,50					
		Grúa Manual para 1 TON	d	\$ 40.412,00	1,00	\$ 40.412,00					
		Herramienta menor	%	10,00		\$ 73.896,00					
		Total costo directo				\$ 870.930,50					
		Total Construcción			un					1,00	\$ 870.931,00
T2	Dentro del área requerida del predio cerca de la construcción anexa M3, se encuentran ubicado un poste de energía en concreto de aproximadamente 8,00 m de altura y 0,40 m de diámetro, con la respectiva red de energía y faros de iluminación, este se encuentran principalmente para iluminar el predio objeto de estudio y como abastecimiento de energía para las barracas cercanas que no son objeto de requerimiento. El poste es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional y por tanto debe ser objeto de traslado.	Mano de obra FF1	Hc	\$ 61.580,00	16,00	\$ 985.280,00	\$ 1.184.694,00	\$ 1.184.694,00	un		
		Grúa Manual para 1 TON	d	\$ 40.412,00	2,00	\$ 80.824,00					
		Excavación Manual General	m3	\$ 21.781,00	0,50	\$ 10.890,50					
		Herramienta menor	%	10,00		\$ 107.699,45					
		Total costo directo				\$ 1.184.693,95					
		Total Construcción			un					1,00	\$ 1.184.694,00

Valor Total Traslados 1-061-1			
Ítem	Cantidad	Valor Unitario Adoptado	Valor Total Adoptado
T1	1	\$ 870.931,00	\$ 870.931,00
T2	1	\$ 1.184.694,00	\$ 1.184.694,00
Total Traslados			\$ 2.055.625,00

Fuente: Construdata edición 203



PREDIO TCBG-1-061-1

15.5. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,41-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
GUAYACAN	\$ 4.742	\$ 37.936	\$ 158.067	\$ 413.082
IGUA	\$ 10.333	\$ 82.666	\$ 344.441	\$ 900.139
MANGO	\$ 19.320	\$ 77.280	\$ 154.560	\$ 193.201
SAMAN	\$ 4.742	\$ 37.936	\$ 158.067	\$ 413.082

ESPECIE	M2
PASTOS NATURALES	\$ 255

Fuente: Estudio realizado por Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá, 2022.



PREDIO TCBG-1-061-1

15.6. 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.
- Para efectos del presente avalúo comercial corporativo no se liquidará lucro cesante POR CONCEPTO DE PERDIDA DE UTILIDAD POR ACTIVIDAD ECONÓMICA Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, toda vez que la documentación suministrada por el Beneficiario al Concesionario no se considera como suficiente, debido a que no cumple con lo estipulado en el artículo 5 de la Resolución IGAC 898 de 2014 "Documentos contables de estados de pérdidas y ganancias, el balance general más reciente. Para quienes no estén obligados a llevar contabilidad, recibos de caja, consignaciones bancarias, facturas, entre otros (...)", de igual forma no se aportó contratos de arrendamiento sobre el inmueble afectado.

28



PREDIO TCBG-1-061-1

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 2.055.625	Total traslados
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 0	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE	\$ 2.055.625	
2. LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
LUCRO CESANTE	\$ 0,00	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 2.055.625	

El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 21 de octubre del año 2022, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante vía correo electrónico el día 15 de septiembre.

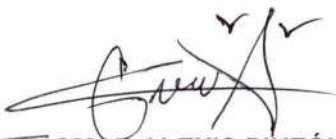
Bogotá, D.C., 21 de octubre de 2022.

29

Cordialmente,



DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 1014242133



JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
Director de comité
RAA AVAL-80095537



PREDIO TCBG-1-061-1

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-1-061-1**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 21 de octubre 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-1-061-1	\$1.068.207.336

30

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

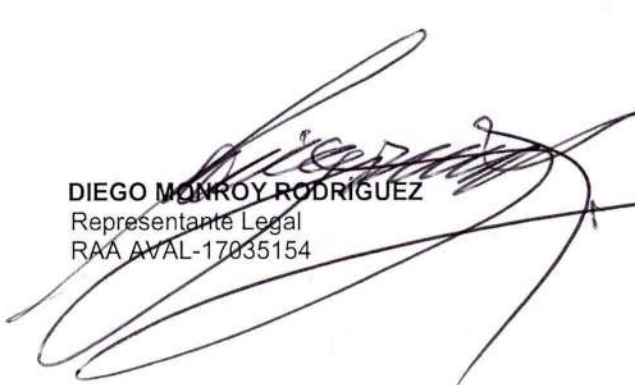
Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación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

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



PREDIO TCBG-1-061-1

COMITÉ DE AVALÚOS



DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154



SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN
Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304



JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director de Comité
RAA AVAL-80095537



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito avaluador
RAA AVAL-1014242133

31



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 1

CONTRATO No.: APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016

PREDIO No. TCBG-1-061-1

SECTOR O TRAMO GIRARDOT - ACCESO TÚNEL SUMAPAZ COSTADO MELGAR

ABSC. INICIAL K000+402,46

ABSC. FINAL K000+503,46

MARGEN LONGITUD EFECTIVA Izquierda 101,00

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL

NIT 899.999.003-1
DIRECCION / EMAIL Calle 26 # 69 - 76 torre 4 "Agua" piso 9 Bogotá / usuario@mindefensa.gov.co
DIRECCION DEL PREDIO LA FLORIDA BASE AEREA MELGAR

MATRICULA INMOBILIARIA 366-2273
CEDULA CATASTRAL 7344901020000090000400000000

VEREDA/BARRIO: VERSALLES
MUNICIPIO: MELGAR
DPTO: TOLIMA

CLASIFICACION DEL SUELO URBANO
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO INSTITUCIONAL

URBANO
LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE
Mixta

LONGITUD 130,28 116,60 0,00 16,46
COLINDANTES MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL (Mj 1 - 15)
VIA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 15 - 20)
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL - LINDERO PUNTUAL (Mj 15)
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL FUERZA AEREA COLOMBIANA (Mj 20 - 1)

Predio requerido para: GLORIETA TOPOGRAFIA

Table with 4 columns: DESCRIPCION, CANT, DENS, UN. It is currently empty.

Table with 3 columns: ITEM, DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES, CANTIDAD, UNID. Includes TOTAL AREA CONSTRUIDA with 0,00 m2.

Table with 3 columns: ITEM, DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS, CANTIDAD, UNID. Includes items 4, 5, 6, 7 with descriptions of concrete and electrical work.

Table with 2 columns: Question (e.g., Tiene el inmueble licencia urbanística...), SI/NO. All 'No' or 'N/A'.

FECHA DE ELABORACIÓN: 31/08/2022
Elaboró: JEIMY ROCIO BUENO BRITO
M.P. 25335-341243 CND

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



Table with 2 columns: AREA, Value, Unit. AREA TOTAL TERRENO 1362310,50 m2; AREA REQUERIDA 3528,43 m2; AREA REMANENTE 0,00 m2; AREA SOBRANTE 1358782,07 m2; AREA TOTAL REQUERIDA 3528,43 m2.

OBSERVACIONES:
5. En la anotación No. 04 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 366-2273, se registra una servidumbre de energía eléctrica...
6. La torre de observación (Construcción anexa M1), cuenta con un sistema de vigilancia compuesto por:
* 300 metros de fibra óptica con conexión directa a caja localizada en el muro M2...
* 1 cámara IP IR 36 X instalada sobre la torre metálica elevada.
* 1 altavoz speaker instalada sobre la torre metálica elevada.
* 4 cámaras IP localizadas fuera del área requerida...
7. Dentro del área requerida del predio cerca de la construcción anexa M3, se encuentra ubicado un poste de energía en concreto de aproximadamente 8.00m de altura y 0.40m de diámetro...



PROYECTO


AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

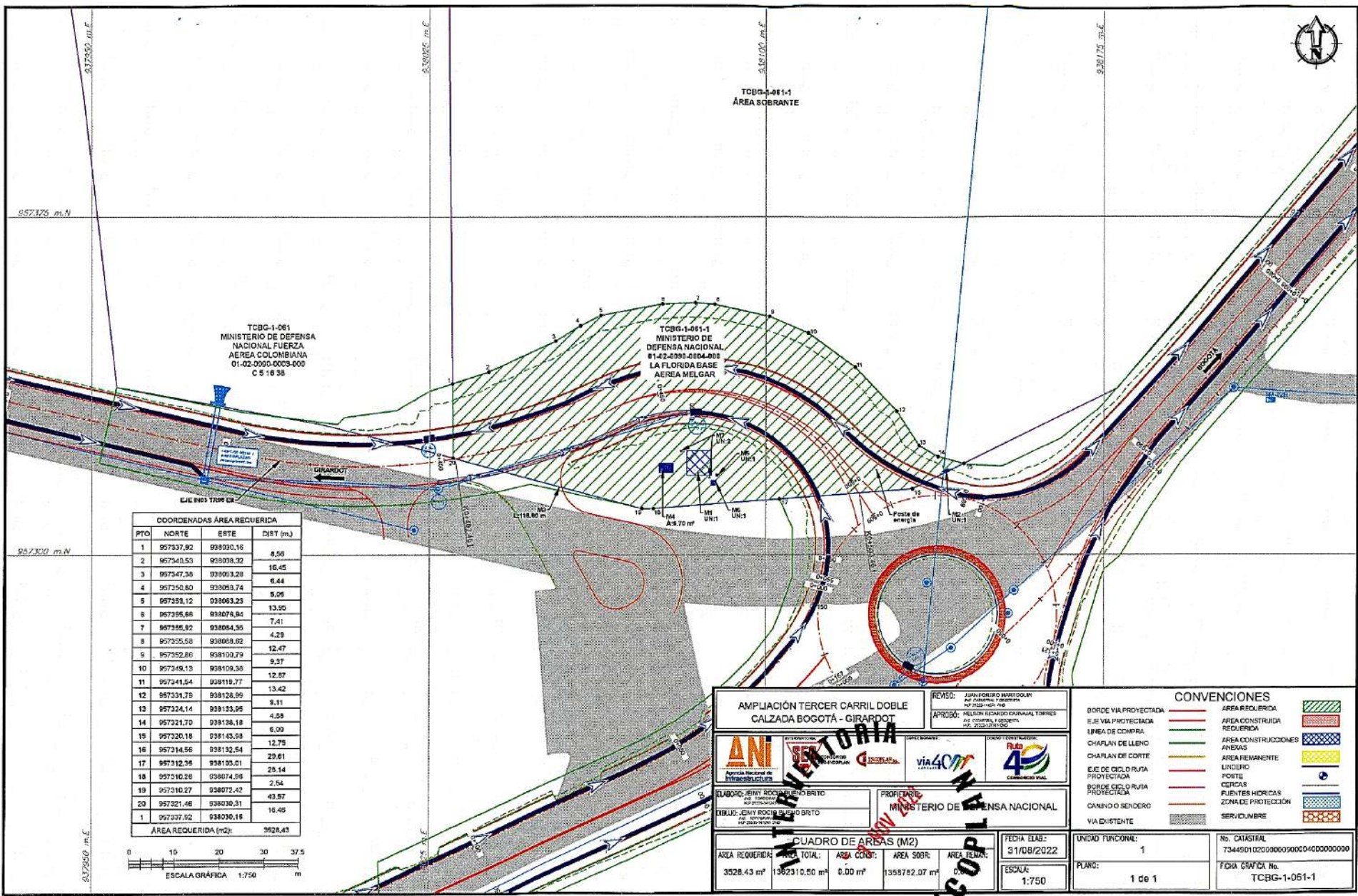
FICHA PREDIAL

TCBG-1-061-1

ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE ÁREAS

REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS

ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO
14 1 Ha. 0000,00 m ²	13 6 Ha. 2310,50 m ²	<p>Según la tradición a 20 años y de conformidad con la Resolución administrativa 7335 del 18 de octubre de 1990 del Ministerio de Defensa Nacional el área del predio es de 136 Ha 2310,50 m².</p> <p>El área registrada en folio de matrícula inmobiliaria 366-2273 es de 136 Ha 2310,50 m².</p> <p>De acuerdo a lo consignado en el certificado catastral del predio, el área del inmueble es de 141 Ha 0000 m².</p>
ELABORÓ		<p>La diferencia de áreas entre el certificado catastral y Resolución administrativa 7335 del 18 de octubre de 1990 del Ministerio de Defensa Nacional es de 47689,50 m².</p> <p>La diferencia de áreas entre el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria es de 47689,50 m².</p> <p>Teniendo en cuenta la diferencia existente entre las áreas de terreno señaladas en los títulos traslaticios del predio, el certificado catastral y el folio de matrícula inmobiliaria; se recomienda al propietario, de ser necesario, solicitar a la Entidad Pública correspondiente, efectuar la respectiva actualización de cabida y linderos.</p>
 JEIMY ROCÍO BUENO BRITO M.P 25335-341243 CND		
FECHA DE ELABORACIÓN:	31/08/2022	



TCBG-1-061
MINISTERIO DE DEFENSA
NACIONAL FUERZA
AEREA COLOMBIANA
01-02-0000-0003-000
C 5 16 38

TCBG-1-061-1
MINISTERIO DE
DEFENSA NACIONAL
01-02-0000-0004-000
LA FLORIDA BASE
AEREA MELGAR

COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m)
1	957337.92	938930.16	8.56
2	957340.53	938938.32	16.45
3	957347.35	938953.28	6.44
4	957350.80	938958.74	5.05
5	957353.12	938963.23	13.90
6	957355.66	938975.94	7.41
7	957356.92	938984.35	4.29
8	957355.58	938988.02	12.47
9	957352.86	938109.79	9.37
10	957349.13	938109.38	12.87
11	957341.54	938119.77	13.42
12	957334.78	938128.99	8.11
13	957324.14	938133.26	4.58
14	957321.70	938138.18	6.00
15	957320.18	938143.58	12.75
16	957314.56	938132.54	29.61
17	957312.35	938105.01	25.14
18	957310.28	938074.98	2.54
19	957310.27	938072.47	43.57
20	957321.46	938030.31	16.45
1	957337.92	938030.16	
AREA REQUERIDA (m2)			3528.43



AMPLIACION TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		REVISÓ: JUAN FERRER MARRIQUAN Aprobó: MELISSA ESCOBAR JARAMILA TORRES	CONVENCIONES BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CHARLAN DE LLENO CHARLAN DE CORTE EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA BORDE CICLO RUTA PROYECTADA CAMINO O SENDERO VIA EXISTENTE AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA REMANENTE LINDERO FOSTE CERCAS FUENTES HIDRICAS ZONA DE PROTECCION SERVIDUMBRE
AN INVENTORIA ELABORÓ: JENY ROCHA BUELO BRITO DIBUJÓ: JENY ROCHA BUELO BRITO		PROFITABO: MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL CUADRO DE AREAS (M2) AREA REQUERIDA: 3528.43 m² AREA TOTAL: 1362310.80 m² AREA CONST: 0.00 m² AREA SOB: 1358782.07 m² AREA REMAN: 0.00 m²	

SEG INCOPL



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

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

CERTIFICADO No.: 8180-271414-61715-3681387
FECHA: 2/6/2022

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

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:73-TOLIMA
MUNICIPIO:449-MELGAR
NÚMERO PREDIAL:01-02-00-00-0090-0004-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-02-0090-0004-000
DIRECCIÓN:LA FLORIDA BASE AEREA MELGAR
MATRÍCULA:366-2273
ÁREA TERRENO:141 Ha 0m2
ÁREA CONSTRUIDA:34864.0 m2

INFORMACION ECONÓMICA
AVALUO:\$ 101,484,504,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	LA NACION MINISTERIO DEFENSA	NIT	00
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

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

María Alejandra Ferreira Hernandez
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:
La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.
De conformidad con el artículo 2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.
Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), la Gobernación del Valle (Los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Tuluá, Versalles, Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Carmen De Carupa, Chaguaní, Chipaque, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fomeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaíma, Nocaima, Venecia, Páime, Pandi, Paratebueno, Pasca, Pullí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendamá, San Cayetano, San Juan de Río seco, Sasaima, Sesquié, Silvania, Soacha, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón, Zipaquirá, Sincelajo del Departamento de Sucre, Cúcuta del Departamento de Norte de Santander, Manizales del Departamento de Caldas, Neiva del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda e Ibagué del Departamento de Tolima, al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/gettramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.

REGISTRO 1

Código	tipo registro	numero orden	total registros	nombre	tipo documento	número documento	dirección	destino economico	area terreno	area construida	avaluo	vigencia
7344901020000090000400000000	1	1	1	LA NACION MINISTERIO DEFENSA	N	0	LA FLORIDA BASE AEREA MELGAR	A	1410000	34864	101,484,504,000	2022

REGISTRO 2

Código	tipo registro	numero orden	total registro	matricula inmobiliaria	zona fisica 1	zona economica 1	area terreno 1	zona fisica 2	zona economica 2	area terreno 2	vigencia
7344901020000090000400000000	2	1	3	366-2273	82	10	471735	98	14	87212	2022
7344901020000090000400000000	2	2	3	366-2273	82	7	348652	82	9	35549	2022
7344901020000090000400000000	2	3	3	366-2273	82	14	468852	0	0	0	2022

EL SUSCRITO DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE
PLANEACION MUNICIPAL

DAPM-3802

CERTIFICA

Que luego de verificada la localización de forma planimétrica del predio ubicado con ficha catastral 01-02-0090-0004-000, 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 destinado al USO PÚBLICO por estar catalogado como **ZONA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL- EQUIPAMIENTOS, SUELO DE PROTECCION POR RONDA HIDRICA, NO SE ENCUENTRA EN ZONA DE ALTO RIESGO.**

ZONA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL- EQUIPAMIENTOS

Zona de Actividad Institucional	Equipamientos	Uso Principal: Institucional en todas las coberturas Uso Compatible: recreacional, comercio y servicios de cobertura sectorial Uso Prohibido: residencial, industrial en todas las coberturas y comercio pesado en todas las coberturas.
------------------------------------	---------------	--

USOS DEL SUELO DE PROTECCIÓN POR RONDA HIDRICA.


DEL SISTEMA HIDROGRÁFICO MUNICIPAL		
Cuerpos de agua	Aislamiento	Observaciones
Quebradas	30.00 mts	A lado y lado del cauce natural o permanente, medidos por la horizontal y contados a partir de la cota máxima de inundación.
Afluentes de los ríos Sumapaz	30.00 mts	
Río Sumapaz	30.00 mts	
Nacimientos	100.00 mts	Radio mínimo a partir del centro del nacimiento.
Lagos y Lagunas	50.00 mts	Alrededor de la laguna a partir de la cota máxima del espejo de agua
Humedales	10.00 mts	Alrededor del humedal a partir de la cota máxima de este.

La presente se expide a los veintiséis (26) días del mes de septiembre de 2022, respuesta al radicado 10713 con fecha 14 de septiembre de 2021.

Cordialmente.

Ing. SANDRA MILENA RODRIGUEZ GUTIERREZ
Directora Departamento Administrativo de Planeación


Proyecto, David Silva Castillo
Apoyo a la Gestión


Reviso, Aracely Mauricio Ortiz
Profesional Universitario Grado 10