

Juan@



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000001871

Bogotá D.C., 02 MAR 2023

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora MARÍA EDELMIRA PULIDO DE FLÓREZ identificada en vida (C.C No.28.785.362)

Predio denominado LOTE EL RETIRO
Vereda Boquerón
Municipio de Icononzo
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 Aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 202250000079301 del 11 de enero de 2023. Predio TCBG-3-440.

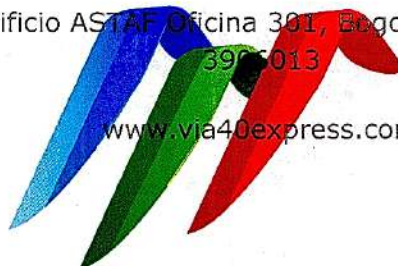
Respetados señores:

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 11 del mes de enero del año 2023 expidió la aclaración a la Oferta Formal de Compra No. 202250000079301 por medio de la cual se dispone la adquisición de una(1) franja de terreno sobre un predio denominado LOTE EL RETIRO, ubicado en la vereda Boquerón, del Municipio de Icononzo, Departamento del Tolima, ubicada en las siguiente Abcisa Inicial K000+18,25- Abcisa Final K000+24,56; localizada en el margen Derecho, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **366-43583** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar y Cedula Catastral No. **73-352-02-00-00-00-0001-0012-0-00-00-0000**, cuya titular del derecho real de dominio es la señora **MARÍA EDELMIRA PULIDO DE FLÓREZ** quien envida se identificó con cedula de ciudadanía **N°28.785.362**.

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

390 5013
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20235000001871

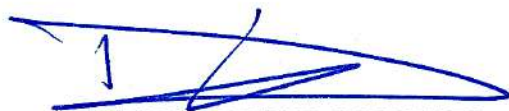
Que el día 11 del mes de enero del año 2023, se envió al predio la citación con radicado No. 202250000079311, para la notificación personal de la aclaración a la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado de SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 4/72 con número de guía RA406987353CO la cual certificó que el documento fue entregado en su

lugar de destino el día 13 de enero de 2023, así mismo la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del 12 de enero de 2023 hasta su fecha de desfijación el día 18 de enero de 2023, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a los herederos indeterminados de los señora **MARÍA EDELMIRA PULIDO DE FLÓREZ** quien envida se identificó con cedula de ciudadanía **Nº28.785.362.**, y a los herederos determinados que a la fecha del presente aviso no hubiesen acreditado el parentesco con la fallecida propietaria; en consecuencia, y en virtud a lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

Contra la indicada oferta de compra no procede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el quinto día de la publicación del presente aviso en el lugar de 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 LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3955013
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000079301

Bogotá D.C.,

11 01 2023

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora MARÍA EDELMIRA PULIDO DE FLÓREZ identificada en vida (C.C No.28.785.362)

Predio denominado LOTE EL RETIRO ✓

Vereda Boquerón ✓

Municipio de Icononzo ✓

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 **ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA No. 20225000005391** del 08 de febrero de 2022, del terreno, junto con sus construcciones principales, anexas y cultivos y especies, ubicada en las siguientes Abscisas: Abscisa Inicial K000+18,25- Abscisa Final K000+24,56; localizado en la margen Derecha del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT, Unidad Funcional 3, del Predio denominado LOTE EL RETIRO, ubicado en la vereda Boquerón, del Municipio de Icononzo, Departamento del Tolima, identificado con la Cédula Catastral No. **73-352-02-00-00-00-0001-0012-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **366-43583** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar y Ficha Predial No. **TCBG-3-440**.

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

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. 202250000079301

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 01 de abril de 2022 se notificó por AVISO, la Oferta formal de compra **No. 202250000005391** del 08 de febrero de 2022, emitida por el Concesionario, registrada en la anotación No. 003 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 366-43583 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar; No obstante, se hizo necesario realizar una revisión y ajuste en cuanto a unas Construcciones y Lucro cesante, así las cosas, el Concesionario determinó la necesidad de emitir la presente aclaración a la Oferta Formal de Compra a la titular del derecho real de dominio.

Así las cosas, mediante el presente, el Concesionario se permite aclarar la Oferta Formal de Compra **No. 202250000005391** del 08 de febrero de 2022, aclarándose 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, el terreno identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-3-440, de la cual se anexa copia; área de terreno denominado LOTE EL RETIRO, ubicado en la vereda Boquerón, del Municipio de Icononzo, Departamento del Tolima, identificado con la Cédula Catastral No. **73-352-02-00-00-00-0001-0012-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **366-43583** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar. Dicho terreno cuenta con un área total requerida de **CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS (120,00m²)**, junto con sus construcciones principales, anexas y cultivos y especies.

El valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.** de fecha 25 de agosto de 2022 el cual modifica el fechado de 31 de enero de 2022, por la suma de **CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$132.717.511,00)**,

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. 202250000079301

correspondiente al avalúo del área de terreno requerida, construcciones principales, anexas, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	120,00 ✓	\$ 230.000	\$ 27.600.000
TOTAL TERRENO				\$ 27.600.000
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	65,89	\$ 1.240.500	\$ 81.736.545
C2	m3	2,56	\$ 1.257.300	\$ 3.218.688
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 84.955.233
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	14,73	\$ 250.600	\$ 3.691.338
M2	m2	16,65	\$ 803.900	\$ 13.384.935
M3	m2	14,27	\$ 153.000	\$ 2.183.310
M4	m2	1,59	\$ 181.400	\$ 288.426
M5	m2	0,65	\$ 155.500	\$ 101.075
M6	m2	2,38	\$ 82.900	\$ 197.302
M7	m2	1,29	\$ 134.800	\$ 173.892
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 20.020.278
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Mango (D= 0.20-0.40 m)	un	1,00	\$ 64.000	\$ 64.000
Jazmin	un	12,00	\$ 6.500	\$ 78.000
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 142.000
TOTAL AVALUO				\$ 132.717.511

19

VA 7266

Adicionalmente, se reconoce la suma de **UN MILLÓN CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO DIECISÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.157.116,00)**, que corresponde al valor de **Daño Emergente**: 3.Desconexión de Servicios Públicos (Cancelación ENEL - CODENSA \$1.130.435); 5. Impuesto Predial (\$26.681) en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000079301

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 1.130.435	Cancelación Enel-Codensa
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 26.681	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 1.157.116	✓

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 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 aclaración a la oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual los herederos determinados de la propietaria tendrán 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 o 3235725531 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com, jsarmiento@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com.

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

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000079301

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

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 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 aclaración a la oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntario 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 existe la siguiente medida cautelar, conforme con lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. **366-43583** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar:

- Medida cautelar: consistente en OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL, a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI, mediante el Oficio No 0000005411 del 08 de febrero de 2022, acto debidamente registrado en la anotación No. 003.

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. 20225000079301

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

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-3-440, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.** de fecha 25 de agosto de 2022 el cual modifica el fechado de 31 de enero de 2022, copia del plano predial de la faja total de terreno 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 del Suelo expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Melgar.

Proyectó: CR40.

[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., 23 de septiembre del 2022

CSI-ANI-OBRA-04557

Al contestar favor citar este consecutivo

Doctor
FRANCOIS REGIS LE MIERE
Director de Proyecto
CONCESIONARIO VIA 40 EXPRESS SAS
Ciudad.

VIA 40 EXPRESS



Rad No 2022-4000-00430-2
Fecha 28/09/2022 9:45:37 a. m.
Destino: GERENCIA CONTRACTUAL
Remitente: ESP SEG - CONSORCIO SEG II

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

Asunto. Predial Avalúos: Comunicación Vía 40 Express No. 202250000055621. Remisión respuesta observaciones avalúos alcance entrega julio uno, para respuesta de aprobación de Interventoría.

Respetado Doctor,

En atención al oficio del asunto, se verificó a satisfacción las respuestas emitidas por el Concesionario, referente a las observaciones realizadas a la revisión de los informes de avalúos se procede a la aprobación de los mismos, así:

REVISIÓN DE 8 AVALÚOS RECIBIDOS EL 27 DE JULIO DE 2022

#	Avalúo	Aprobado Si/No	Nota
1	TCBG-3-079	Sí	Informe de avalúo (Revisión) fechado el 25/ago/2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado vigente hasta el 05-oct-2022 (sabana de avalúos del 30-06-2022), con registro de oferta formal de compra (sabana predial del 30-06-2022).
2	TCBG-3-284	Sí	Informe de avalúo (Revisión) fechado el 25/ago/2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado vigente hasta el 01-feb-2023 (sabana de avalúos del 30-06-2022), con registro de oferta formal de compra (sabana predial del 30-06-2022).
3	TCBG-3-316	Sí	Informe de avalúo (Revisión) fechado el 25/ago/2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado el 20-nov-2020 (sabana de avalúos del 30-06-2022), con registro oferta formal de compra el 26-jul-2021 (sabana predial del 30-06-2022)
4	TCBG-3-350	Sí	Informe de avalúo (Revisión) fechado el 25/ago/2022 predio sí presenta reproceso de insumos técnicos, con avalúo previamente aprobado, el 24-nov-2020 (sabana de avalúos del 30-06-2022), con registro oferta formal de compra el 10-jun-2021 (sabana predial del 30-06-2022)
5	TCBG-3-440	Sí	Informe de avalúo (Revisión) fechado el 16/mar/2022



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-440

CLASE DE INMUEBLE: URBANO - LOTE DE TERRENO
CON CONSTRUCCIONES

DIRECCIÓN: C 8 2 46 RETIRO

BARRIO: BOQUERÓN

MUNICIPIO: ICONONZO

DEPARTAMENTO: TOLIMA

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

SOLICITANTE: El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ D.C., DICIEMBRE 03 DE 2021
FECHA DE ALCANCE: AGOSTO 25 DE 2022

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

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



TABLA DE CONTENIDO

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



PREDIO TCBG-3-440

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



INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcciones.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Tolima.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Icononzo.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Boquerón.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** C 8 2 46 RETIRO.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K000+18,25 D y abscisa final K000+24,56 D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Residencial.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Icononzo – Tolima el uso por norma del predio es AREAS DE PROTECCIÓN ABSOLUTA.

4

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	73-352-02-00-00-00-0001-0012-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 120,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	46,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$ 7.623.000

Fuente: Consulta catastral.

- 1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 09 de noviembre de 2021.
- 1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 03 de diciembre de 2021.
- 1.15. **FECHA ALCANCE DE AVALÚO:** 25 de agosto de 2022.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha predial del PREDIO TCBG-3-440
- Solicitud Certificados Uso del Suelo
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-440



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-440

- Certificado Catastral
- Títulos de Adquisición
- Folio de matrícula inmobiliaria 366-43583

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- María Edelmira Pulido De Florez C.C. No 28.785.362 (fallecida).

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura pública No. 454 del 21 de abril de 1958 de la Notaria primera de Fusagasugá

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 366-43583.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 366-43583 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar, que reposa en el expediente, y los títulos de adquisición analizados, se determinó que el predio objeto de estudio se encuentra libre de gravámenes, medidas cautelares y limitaciones al dominio, entre otros.

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

5

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda Boquerón, en donde se ubica el predio objeto de avalúo se encuentra en un sector que delimita de la siguiente manera: al norte con la vereda Piedra ancha del municipio de TIBACUY y la vereda San Bartolo del municipio de NILO en el departamento de Cundinamarca; al oriente con la vereda El Triunfo del municipio de FUSAGASUGÁ y la vereda San Roque del municipio de ARBELÁEZ en el departamento de Cundinamarca; al sur con la vereda Montecristo municipio de ICONONZO en el departamento de Tolima; al occidente con la vereda La Reforma municipio de MELGAR en el departamento de Tolima.¹

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



PREDIO TCBG-3-440



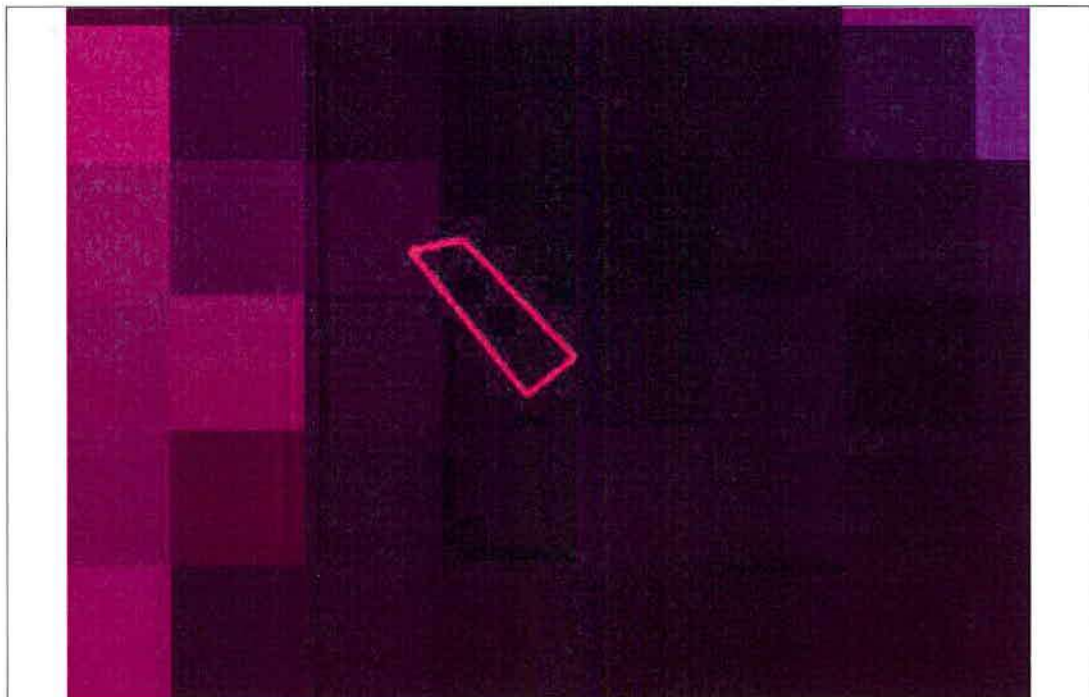
- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico, condominios campestres y usos agropecuarios.
- 4.3. **ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial. 6
- 4.4. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** La vía Nacional Bogotá-Girardot, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en un solo sentido, de la cual comunica con vías pavimentadas en buen estado, con una calzada.
- 4.5. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana (0-7%).
- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Icononzo.
- 4.8. **TRANSPORTE:** El sector se ubica al Norte del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.



PREDIO TCBG-3-440

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de ICONONZO-Tolima, aprobado mediante Acuerdo 001 del 17 de Febrero de 2016 "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE GENERAL ORDINARIO DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ICONONZO-TOLIMA" y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por El Departamento Administrativo De Planeación Del Municipio De ICONONZO, el predio se encuentra en Protección y conservación dadas las especificaciones normativas contenidas en el plano rural No 7 "USO POTENCIAL DEL SUELO" y de conformidad con el plano no 3 "Cobertura y uso actual del suelo" se evidencia que el predio cuenta con la zona definida ÁREA AMENAZA NATURAL. No obstante lo anterior, la franja objeto de estudio se encuentra dentro del uso normativo CENTRO POBLADO (Ver anexo 16.2 – Certificación uso del suelo).



7



PREDIO TCBG-3-440

ZONIFICACION AMBIENTAL						
CLASE	DESCRIPCION	AREA		SIMBOLO	SIMBOLO CARTOG.	
		Has.	%			
AREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCA AMBIENTAL	Bosque Protector	1856,37	8,98	BP		
	Reserv. Forestal	23,17	0,11	RF		
	Bosque Plantado	402,80	1,95	RC		
	Humedales	131,16	0,63	H		
	Bosque Municipal	184,61	0,89	Bm		
	Protección Absoluta Manejo especial	2417,84	11,69	TPA		
	Protección Absoluta Manejo especial	27,20	0,13	Framb		
	Manejo especial					
	Plantas de Res. Solidas, Planta de Sacrificio, Planta de Tratam. de Aguas Residuales					
AREAS DE AMENAZA NATURAL	Amen. Naturales	1899,01	9,18	SP		
	Erosion	25,66	0,12	Ero		
AREAS DE PRODUCCION ECONOMICA	Agroforestal	Cultivos Semipermanentes y/o Asociados	8350,44	40,38	TM1	
		Cacao - Banano - Forestales	205,11	0,99	Cbf	
		Cafe - Banano - Forestales	1568,30	7,58	CIBf	
		Hortalizas-Matz-Frijol-Frutales Forestales	471,40	2,28	Hmf1	
	Agrosilvopastoril	Pastoreo Extensivo	1862,54	9,01	TM2	
		Bosques Plantados				
	Agropecuaria	Caña Panelera	123,15	0,60	Ca	
		Ganaderia doble proposito	1007,15	4,87	PaCa	
Explotacion Minera	Areas concesionadas legalmente para explotación de recursos minerales.					
CENTRO POBLADO RURAL		42,74	0,21	CPR		
SUELO URBANO		83,59	0,31	ZU		
SUELO DE EXPANSION URBANA		14,88	0,07	EU		
AREA TOTAL MUNICIPIO		20677,10				

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

Nota: Para efectos del presente avalúo comercial y de acuerdo con lo definido en el Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio de Icononzo-Tolima donde se define el CENTRO POBLADO de Boquerón como un área urbanizada, se determinan las unidades fisiográficas de acuerdo a lo mencionado en el presente acápite.



PREDIO TCBG-3-440

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en el Centro Poblado de Boquerón, del Municipio de Icononzo - Tolima.



Fuente: Google Earth, Consulta: 26 de noviembre de 2021

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	120,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	120,00 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	0,00 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	120,00 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-440.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	6,12 m	LUZ MARINA MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ Y OTRA (MJ 1-2)
SUR	6,88 m	VÍA DE ACCESO (EJE AUXILIAR 02) (MJ 3-4)
ORIENTE	18,34 m	ROMÁN AYA PULIDO Y OTRA (MJ 2-3)
OCCIDENTE	21,01 m	MUNICIPIO DE ICONONZO (MJ 4-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-440.



PREDIO TCBG-3-440

- 6.4. **FORMA DEL LOTE:** La franja objeto de avalúo presenta forma irregular.
- 6.5. **FRENTE:** La franja requerida cuenta con un frente de 6,88 m.
- 6.6. **FONDO:** La franja requerida cuenta con un fondo de 18,33 m.
- 6.7. **RELACIÓN FRENTE FONDO:** La franja requerida cuenta con una relación frente fondo 37:100.
- 6.8. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por una vía Carretable la cual comunica con la carretera Nacional Bogotá-Girardot, esta vía se encuentra sin pavimentar, en buen estado y cuenta con una calzada en un solo sentido.
- 6.9. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo tiene disponibilidad inmediata a los servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas natural y telefonía
- 6.10. **UNIDADES FISIográfICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 120,00 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente plana, su uso actual es Residencial, cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a Centro Poblado.

- 6.11. **ESTRATIFICACIÓN:** De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.
- 6.12. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales.

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción de 1 nivel con estructura en muros de carga en bloque con pañete, estuco y pintura, piso enchapado en cerámica, cubierta en teja de zinc termo acústica con soporte en vigas metálicas con cielo raso en láminas PVC, perfilería de aluminio en puertas y ventanas, muro de fachada y posteriores enchapados en cerámica. Distribución: Tres (3) habitaciones, dos presentan baño privado, cada baño enchapado en cerámica en piso y paredes con instalación de sanitario, lavamanos y ducha con división en vidrio.	65,89	m ²	3	Bueno	100



PREDIO TCBG-3-440

C2: Construcción de 1 nivel con estructura en muros de carga en bloque sin acabado, correspondiente a un cuarto o deposito, con cubierta en placa de concreto (2,86 m ²) de 0,10 m de espesor, piso en cemento afinado y puerta metálica.	2,56	m ²	3	Bueno	100
---	------	----------------	---	-------	-----

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

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	CARACTERÍSTICAS
	C1	C2
CIMENTACIÓN	Concreto ciclópeo	Concreto ciclópeo
ESTRUCTURA	Muros de carga	Muros de carga
ENTREPISO	No aplica	No aplica
FACHADA	Enchape	Ladrillo a la vista
CUBIERTA	Teja de zinc termo acústica	Placa de concreto
CIELO RASO	Láminas de PVC	No aplica
PISOS	Cerámica	Cemento afinado
COCINA	No aplica	No aplica
BAÑOS	Mobiliario sencillo	No aplica
ACABADOS BAÑO	Enchape paredes y pisos	No aplica
ACABADOS MUROS	Pañete y pintura	No aplica
OTROS	No aplica	No aplica
VETUSTEZ	3 años aprox.	3 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	Bueno

11

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: Enramada correspondiente a un pasaje o acceso al predio con cubierta en teja de zinc termo acústica con soporte en vigas metálicas y en muros de construcción principal, piso en concreto (espesor 0,20 m).	14,73	m ²	10	Bueno	100
M2: Piscina construida sobre rasante, muro en bloque (espesor 0,20 m) con pañete en el exterior e interior con enchape en cerámica, altura 0,90 m con borde superficial en granito. Conectada a tubo	16,65	m ²	10	Bueno	100



PREDIO TCBG-3-440

interno PVC (0,10 m) para desagüe en zona dura (M4). No posee cuarto de máquinas.					
M3: Zona dura con enchape en cerámica (zona parcial en concreto 5,50 m ²), espesor 0,10 m.	14,27	m ²	10	Bueno	100
M4: Dos (2) escalones enchapados en cerámica, paso 0,24 m y contrapaso 0,18 m.	1,59	m ²	10	Bueno	100
M5: Zona dura en concreto correspondiente a un canal de 0,10 m de espesor, 2,42 m de largo y 0,32 m de ancho.	0,65	m ²	10	Bueno	100
M6: Jardinera con muro en bloque con pañete y enchape en cerámica de 0,46 m de ancho y 0,45 m de alto.	2,38	m ²	10	Bueno	100
M7: Zona dura en concreto de 0,05 m de espesor.	1,29	m ²	10	Bueno	100

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Mango (D= 0.20-0.40 m)	1	un
Jazmín	12	un

12

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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



PREDIO TCBG-3-440

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo Centro Poblado se encontró las siguientes ofertas.

ESTUDIO DE MERCADO CENTRO POBLADO- BOQUERON								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (M2)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3134840190	Rocío Arteaga	Icononzo	Boqueron	Casa lote	\$ 270.000.000	1.200	200,00
2	3114280748	Enrique Florez	Icononzo	Boqueron	Casa lote	\$ 120.000.000	1.200	54,00
3	3183138822	Luis López	Icononzo	Boqueron	Casa lote	\$ 120.000.000	2.000	77,00

13



PREDIO TCBG-3-440

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO CENTRO POBLADO-BOQUERON												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	VALOR TOTAL
1	3134840190	Rocio Arango	Icononzo	Boqueron	Casa lote	\$ 270.000.000	\$ 248.400.000	1.200	\$ 48.667	200,00	\$ 950.000	\$ 190.000.000
2	3114260746	Enrique Pérez	Icononzo	Boqueron	Casa lote	\$ 120.000.000	\$ 108.000.000	1.200	\$ 51.930	54,00	\$ 846.000	\$ 45.694.000
3	3193138822	Luis López	Icononzo	Boqueron	Casa lote	\$ 120.000.000	\$ 116.800.000	2.000	\$ 44.693	77,00	\$ 382.000	\$ 29.414.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 48.429,89						
DESVIACION ESTÁNDAR						3.624,31	LIMITE SUPERIOR		\$ 52.054,19			
COEFICIENTE DE VARIACION						7,48%	LIMITE INFERIOR		\$ 44.805,58			

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/M2
1	Boqueron	Casa lote	\$ 48.667
2	Boqueron	Casa lote	\$ 51.930
3	Boqueron	Casa lote	\$ 44.693
PROMEDIO			\$ 48.429,89
DESVIACION ESTÁNDAR			3.624
COEF DE VARIACION			7,48%
LIMITE SUPERIOR			\$ 52.054,19
LIMITE INFERIOR			\$ 44.805,58



PREDIO TCBG-3-440

Partiendo del hecho de que no se obtuvieron ofertas de predios con áreas similares al avaluado y considerando que se trata de un terreno urbanizado, se realizó un ejercicio, el cual consistió en aplicar el Artículo 15° de la resolución 620 de 2008, el cual dice: “Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

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

En donde:

% AU Porcentaje área útil.
 Vtu Valor del terreno urbanizado
 g Ganancia por la acción de urbanizar.
 Cu Costos de urbanismo.

Para el desarrollo del ejercicio se tiene el valor de terreno en bruto, se aplica de la siguiente manera: hecho que

15

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

Se utilizó como valor de terreno en bruto \$52.000 m², el cual corresponde con el valor del límite superior del mercado encontrado en la zona, dadas las características de ubicación con frente sobre la vía Panamericana del predio objeto de avalúo.

EJERCICIO PARA LOTE O		
VTU = [VTB + CU] 1+g %AU	AU Area Util	60%
	VTB Valor Terreno Bruto	\$ 52.000
	CU Costos de Urbanismo	\$ 122.000
	g Ganancia por Urbanizar	10%
V.T.U. Valor de Terreno Urbanizado		\$229.533
V.T.U. Valor de Terreno Urbanizado Adoptado		\$230.000

Fuente área útil: Artículo 88 del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de ICONONZO – Tolima



PREDIO TCBG-3-440

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Metro Cuadrado m ²	\$230.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Casa Finca en Boquerón, ubicada al respaldo del Hotel la Rivera. Tiene 1.200 m² de terreno, el área construida es de 200 m². Tiene 2 cocinas, una convencional, otra artesanal, con estufa de carbón para cocinar en cantidad. Cuenta con varios árboles frutales.

Oferta 2: Casa quinta ubicada en Boquerón, cuenta con mirador, árboles frutales, entrada en cinta, parqueadero. La casa construida cuenta con 3 habitaciones, 2 baños, sala comedor, hall. El acceso al predio es calle pavimentada, a 5 cuadras de la avenida principal.

Oferta 3: Casa Finca en Boquerón, tiene 2.000 m² de área construida, cuenta con una casa de campo de 100 m² contando un corredor de dimensiones 10m*2,80 m, la casa es hecha en piedra, es de tipo artesanal, tiene 77 m². Hay árboles frutales, pozos para pescado, piscina pequeña, acueducto, derecho a sacar agua de la quebrada que pasa cerca.

16

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 no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo



PREDIO TCBG-3-440

que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 201.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	3	100	3,00%	2	4,04%	\$ 1.292.723,00	\$ 52.266,08	\$ 1.240.456,92	\$ 1.240.500
C2	3	100	3,00%	2	4,04%	\$ 1.310.284,26	\$ 52.976,10	\$ 1.257.308,16	\$ 1.257.300

12. CÁLCULO VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 201.

17

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja 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	10	100	10,00%	2	7,89%	\$272.125,06	\$21.475,29	\$250.649,77	\$ 250.600
M2	10	100	10,00%	2	7,89%	\$872.733,69	\$68.873,52	\$803.860,17	\$ 803.900
M3	10	100	10,00%	2	7,89%	\$166.155,34	\$13.112,48	\$153.042,86	\$ 153.000
M4	10	100	10,00%	2	7,89%	\$196.913,78	\$15.539,84	\$181.373,94	\$ 181.400
M5	10	100	10,00%	2	7,89%	\$168.862,02	\$13.326,08	\$155.535,94	\$ 155.500
M6	10	100	10,00%	2	7,89%	\$90.009,56	\$7.103,28	\$82.906,28	\$ 82.900
M7	10	100	10,00%	2	7,89%	\$146.369,07	\$11.551,01	\$134.818,06	\$ 134.800

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Mango (D= 0.20-0.40 m)	1	un	\$64.000
Jazmín	12	un	\$6.500

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



PREDIO TCBG-3-440

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía secundaria la cual comunica con la vía Panamericana, vía en buen estado de conservación y mantenimiento
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta un topografía definida como plana (0-7%)
- El predio objeto de avaluo no presenta servidumbres en el area requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área requerida.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo.
- Al no poder ingresar a las construcciones principales C1 y C2 y sus anexos M1, M2, M3, M4, M5, M6 y M7, se toman los acabados evidenciados en el registro fotográfico de los insumos prediales suministrados por el Solicitante.
- 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.
- 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.

18



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-440

15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	120,00	\$ 230.000	\$ 27.600.000
TOTAL TERRENO				\$ 27.600.000
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	65,89	\$ 1.240.500	\$ 81.736.545
C2	m3	2,56	\$ 1.257.300	\$ 3.218.688
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 84.955.233
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	14,73	\$ 250.600	\$ 3.691.338
M2	m2	16,65	\$ 803.900	\$ 13.384.935
M3	m2	14,27	\$ 153.000	\$ 2.183.310
M4	m2	1,59	\$ 181.400	\$ 288.426
M5	m2	0,65	\$ 155.500	\$ 101.075
M6	m2	2,38	\$ 82.900	\$ 197.302
M7	m2	1,29	\$ 134.800	\$ 173.892
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 20.020.278
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Mango (D= 0.20-0.40 m)	un	1,00	\$ 64.000	\$ 64.000
Jazmin	un	12,00	\$ 6.500	\$ 78.000
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 142.000
TOTAL AVALUO				\$ 132.717.511

19

TOTAL AVALÚO: CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$132.717.511,00).

Bogotá, D.C., 25 de agosto de 2022.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRÍGUEZ

Representante Legal
Matrícula RNAP F-01-96
RAA AVAL-17035154


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito Avaluador
RAA: AVAL1014242133

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

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



PREDIO TCBG-3-440

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



C1



20

C1



C1





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-440

C1



M1



M3



C2



M2



M4



21

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-440

M5



M6



M7





PREDIO TCBG-3-440

16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



SPIM- 670

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO DE ICONONZO TOLIMA

HACE CONSTAR

Que el predio identificado con ficha catastral No. 02-00-0001-0012-000, ubicado Calle 8 # 2-46, en el centro poblado de Boquerón del sector Urbano del Municipio de Icononzo, teniendo en cuenta el 7R USO POTENCIAL DEL SUELO del Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T) del Acuerdo 003 de 2007, Acuerdo 004 de 2014 ajuste al (E.O.T) y Acuerdo 006 de 2016 ajuste al (E.O.T) del Municipio de Icononzo Tolima, se encuentra catalogado como **PROTECCION ABSOLUTA**, el cual se especifica así:

AREAS DE PROTECCION ABSOLUTA

Uso principal: Protección y conservación.
 Uso Compatible: Investigación
 Uso Condicionado: ecoturismo
 Uso Prohibido: La producción agropecuaria, construcción de vías, minería, urbanismo.

Se expide a solicitud de CONSORCIO RUTA 40, identificado con Nit No. 901019138-1 a las 18 días del mes de Agosto de 2021.

JHON FREDDY SUAREZ BETANCOURTH
 Secretario de Planeación e Infraestructura

Presente: Juan Elvira Cevallos Guzmán de Ayala
 Mayor del Concejo Municipal de Icononzo
 Ayuda: Jhg. César Daniel Álvarez Rodríguez

www.icononzo.gov.co
 Cel. 3138856257 – Código Postal: 734020
 Carrera 6 No. 5-67 Icononzo Tolima



Scanned by CamScanner



PREDIO TCBG-3-440

16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ									
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU-									
3-440									
ANEXO	ITEM	Descripción del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor aceptado	Unidad del ítem
		Replanteo	m ²	\$ 2.842,00	85,89	\$ 242.728,58			
		Excavación manual general	m ³	\$ 21.781,00	13,18	\$ 287.671,54			
		Concreción ciclópea	m ³	\$ 421.967,00	6,38	\$ 2.700.355,53			
		Placa concreto 3000 PIS 10 con malla electrocortada	m ²	\$ 111.114,00	63,88	\$ 7.221.261,48			
		Muro divisorio óxidos estribo No. 5	m ²	\$ 34.658,00	24,69	\$ 855.206,02			
		Panel de piso 1.8	m ²	\$ 28.774,00	649,58	\$ 18.597.462,54			
		Módulo sobre patine 2 rines	m ²	\$ 3.205,00	324,89	\$ 1.051.716,14			
		Fluido	m ²	\$ 10.872,00	334,68	\$ 3.600.029,68			
		Muro cortina 48.0045 Bms	m ²	\$ 38.797,00	45,94	\$ 1.760.130,33			
		Tapa Llave de Aluminio Pintada 4 Cal 28 REAL 8005 1.0546	m ²	\$ 31.449,00	63,88	\$ 2.008.143,23			
		Estructura metálica para losa Brucamento	m	\$ 97.127,00	32,47	\$ 3.155.513,69			
		Contrato anillado PVC	m ²	\$ 90.704,00	85,89	\$ 7.774.840,00			
		Acabado 1.200.2 Lata aluminio 4 mm	un.	\$ 273.900,00	4,03	\$ 1.103.840,00			
		Puerta aluminio	un.	\$ 190.900,00	3,00	\$ 572.700,00			
		Carimbo forma 20cm 45cm	m ²	\$ 87.410,00	80,98	\$ 7.038.119,67	\$ 55.177.518,57	\$ 1.297.733,00	m ²
		Acabado 1001	un.	\$ 343.475,00	2,00	\$ 686.950,00			
		Arreglo con infante tipo 1	un.	\$ 250.247,00	2,00	\$ 500.494,00			
		Lucho con grifería tipo 1	un.	\$ 194.395,00	2,00	\$ 388.790,00			
		Distribución de agua fría	m ²	\$ 529.900,00	4,33	\$ 2.294.600,00			
		Subida horizontal en techo EMT	un.	\$ 183.821,00	6,37	\$ 1.172.850,37			
		Subida forma corriente sobre muro EMT	un.	\$ 155.118,00	6,30	\$ 977.255,00			
		Tablero 11 Máx 12 circuitos	un.	\$ 244.513,00	1,00	\$ 244.513,00			
		Muro de obra	m ²	\$ 20.251,00	300,31	\$ 4.078.467,45			
		Total costo directo				\$ 55.177.518,57			
		Administración			5%	\$ 2.758.875,93			
		Imprevistos			5%	\$ 2.758.875,93			
		Utilidad			5%	\$ 2.758.875,93			
		Total				\$ 63.754.146,36			
		Total Construcción				\$ 63.754.146,36			

ANEXO	ITEM	Descripción del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor aceptado	Unidad del ítem
		Replanteo	m ²	\$ 2.842,00	7,96	\$ 22.622,32			
		Excavación manual general	m ³	\$ 21.781,00	6,57	\$ 142.702,17			
		Concreción ciclópea	m ³	\$ 421.967,00	9,28	\$ 3.916.835,76			
		Placa concreto 3000 PIS 10 con malla electrocortada	m ²	\$ 111.114,00	3,42	\$ 381.209,88			
		Muro divisorio óxidos estribo No. 5	m ²	\$ 34.658,00	12,40	\$ 429.759,20			
		Panel de piso 1.8	m ²	\$ 28.774,00	3,00	\$ 86.322,00			
		Puerta patio acrílico	un.	\$ 283.900,00	1,00	\$ 283.900,00			
		Subida horizontal en techo EMT	un.	\$ 183.821,00	1,00	\$ 183.821,00			
		Subida forma corriente sobre muro EMT	un.	\$ 155.118,00	1,00	\$ 155.118,00			
		Tablero 11 Máx 12 circuitos	un.	\$ 244.513,00	1,00	\$ 244.513,00			
		Muro de obra	m ²	\$ 20.251,00	40,20	\$ 814.100,20			
		Total costo directo				\$ 5.394.864,63			
		Administración			5%	\$ 269.743,23			
		Imprevistos			5%	\$ 269.743,23			
		Utilidad			5%	\$ 269.743,23			
		Total				\$ 6.164.300,32			
		Total Construcción				\$ 6.164.300,32			

Fuente: Construdata 201



PREDIO TCBG-3-440

16.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ														
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU														
3-440														
ANEXO	ITEM	Desglose del ítem	unidad	valor unit	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem					
M1	M1: Entramada correspondiente a un pasaje o acceso al predio con cubierta en tela de zinc termoacústica con zafone en vigas metálicas y en muros de construcción principal, piso en concreto (espesor 0,20 m)...	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	14,73	\$ 41.862,86	\$ 4.008.402,14	\$ 272.125,06	m2					
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	2,95	\$ 64.233,95								
		Placa concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 111.114,00	14,73	\$ 1.636.709,22								
		Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 422.839,00	1,47	\$ 621.720,33								
		Estructura metálica para tela	m	\$ 37.127,00	15,35	\$ 569.899,45								
		Tela Metálica Auzon Pintada 4 Cal 28 RAL 6005 3,05Ms	m2	\$ 31.661,00	14,73	\$ 466.366,53								
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	30,00	\$ 607.590,00								
		Total costo directo				\$ 4.008.402,14								
		Total Construcción	area		14,73	\$ 272.125,06								
		https://www.homescenter.com.co/homecenter-ca/proyect/325530/teja-metalica-alcuzon-pintada-4-cal-28-verde-ml-6005-305mts-x-30una/325530/tejanid+5023144-4-F99-46-75-9195-4f01aeb943												
M2	M2: Píedra construida sobre resarite, muro en bloque (espesor 0,20 m) con pañete en el exterior e interior con enchape en cerámica, altura 0,90 m con bande superficial en granito. Conectada a tubo interno PVC (0,10 m) para desagüe en zona dura (M4). No posee cuarto de máquinas.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	16,65	\$ 47.319,30	\$ 14.531.016,01	\$ 872.733,69	m2					
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	1,67	\$ 36.374,27								
		Muro bloque concreto estructural 10 cm	m2	\$ 109.263,00	14,69	\$ 1.613.797,77								
		Placa concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 111.114,00	16,65	\$ 1.830.048,70								
		Pañete impermeabilizado muros 1:4	m2	\$ 33.688,00	31,34	\$ 1.062.049,92								
		Cerámica formato 25cmX33cm	m2	\$ 47.150,00	14,69	\$ 692.633,50								
		Piso cerámica 45,8x45,8cm	m2	\$ 35.197,00	16,65	\$ 586.030,05								
		Piso en granito natural aserrado trillado 20MM	m2	\$ 909.678,00	7,15	\$ 6.504.197,70								
		Mano de obra	m	\$ 8.291,00	10,00	\$ 82.910,00								
		Coco 90' PVC 1 1/2"	un	\$ 4.726,00	6,00	\$ 28.356,00								
Total costo directo	Hc	\$ 20.253,00	100,00	\$ 2.025.300,00										
Total Construcción	area		16,65	\$ 872.733,69										
M3	M3: Zona dura con enchape en cerámica (zona parcial en concreto 5,50 m²), espesor 0,10 m.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	14,27	\$ 40.553,34	\$ 2.371.036,64	\$ 166.153,34	m2					
		Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	1,43	\$ 31.146,83								
		Placa concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 111.114,00	14,27	\$ 1.565.596,78								
		Piso cerámica 45,8x45,8cm	m2	\$ 35.197,00	8,77	\$ 308.677,69								
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	20,30	\$ 413.040,30								
		Total costo directo				\$ 2.371.036,64								
		Total Construcción	area		14,27	\$ 166.153,34								
		M4	M4: Dos (2) escalones enchapados en cerámica, paso 0,24 m y contrapaso 0,18 m.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00				1,69	\$ 4.818,78	\$ 313.092,91	\$ 196.913,78	m2
				Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00				0,16	\$ 3.484,96			
				Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 422.839,00				0,39	\$ 169.946,21			
Piso cerámica 45,8x45,8cm	m2			\$ 35.197,00	1,66	\$ 58.130,96								
Mano de obra	Hc			\$ 20.253,00	4,00	\$ 81.012,00								
Total costo directo						\$ 313.092,91								
Total Construcción	area				1,69	\$ 196.913,78								
M5	M5: Zona dura en concreto correspondiente a un canal de 0,10 m de espesor, 2,47 m de largo y 0,32 m de ancho			Replanteo	m2	\$ 2.842,00	0,65	\$ 1.847,30	\$ 109.760,31	\$ 168.862,02	m2			
				Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,07	\$ 1.524,67						
				Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 422.839,00	0,06	\$ 25.376,34						
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	4,00	\$ 81.012,00								
		Total costo directo				\$ 109.760,31								
		Total Construcción	area		0,65	\$ 168.862,02								
		M6	M6: Jardinera con muro en bloque con pañete y enchape en cerámica de 0,46 m de ancho y 0,45 m de alto.	Replanteo	m2	\$ 2.842,00	2,36	\$ 6.763,96				\$ 214.222,75	\$ 90.009,56	m2
				Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,24	\$ 5.227,44						
				Muro divisorio bloque estrado No. 5	m2	\$ 34.656,00	0,83	\$ 28.766,14						
				Pañete liso murto 1:4	m2	\$ 25.174,00	0,83	\$ 20.844,42						
Cerámica formato 25cmX33cm	m2			\$ 37.413,00	0,83	\$ 31.052,79								
Mano de obra	Hc			\$ 20.253,00	6,00	\$ 121.518,00								
Total costo directo						\$ 214.222,75								
Total Construcción	area				2,36	\$ 90.009,56								
M7	M7: Zona dura en concreto de 0,05 m de espesor.			Replanteo	m2	\$ 2.842,00	1,29	\$ 3.666,18	\$ 168.816,10	\$ 146.369,07	m2			
				Excavación manual general	m3	\$ 21.781,00	0,06	\$ 1.306,86						
		Placa concreto 3000 PSI 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 111.114,00	1,29	\$ 143.337,66								
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	2,00	\$ 40.506,00								
		Total costo directo				\$ 168.816,10								
		Total Construcción	area		1,29	\$ 146.369,07								

Fuente: Construdata 201

16.5. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,40-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
MANGO	\$ 16.000	\$ 64.000	\$ 128.000	\$ 160.000
JAZMÍN	\$ 6.500	\$ 26.000	\$ 52.000	\$ 65.000

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-440

16.6. PRESUPUESTO TRASLADO SERVICIOS PÚBLICOS

CONTADOR LUZ				
<i>Item</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Unidad</i>	<i>Valor unitario</i>	<i>Subtotal</i>
Cuadrilla Electrica especializada	6	hr	\$ 66.997	\$ 401.982
Caja modever trifasica	1	un	\$ 135.000	\$ 135.000
Breaker riel	1	un	\$ 40.000	\$ 40.000
Boquillas de 1"	2	un	\$ 3.500	\$ 7.000
Tensor antifraude	4	un	\$ 5.500	\$ 22.000
Cable antifraude	10	m	\$ 14.500	\$ 145.000
Retiro acometida y medidor	1	un	\$ 186.547	\$ 186.547
Instalacion Medidor	1	un	\$ 29.407	\$ 29.407
Retiro de sellos	1	un	\$ 105.352	\$ 105.352
Sello	1	un	\$ 1.027	\$ 1.027
Instalacion de medidor	1	un	\$ 57.120	\$ 57.120
Total				\$ 1.130.435

26

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

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



PREDIO TCBG-3-440

16.7. 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.
- 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.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo.

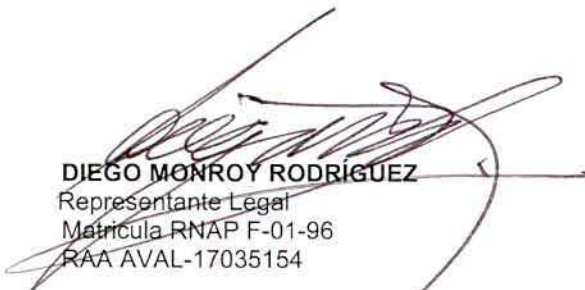
II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 1.130.435	Cancelación Enel-Codensa
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 26.681	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 1.157.116	

27

Bogotá, D.C., 25 de agosto 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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-440

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-3-440**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 25 de agosto 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° 681F2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor Avalúo
1	TCBG-3-440	\$132.717.511

28

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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

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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-440

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 evaluador
RAA AVAL-1014242133

29

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

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

 		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSF-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	001	
FORMATO	FICHA PREDIAL		FECHA	18/02/2015	
PROYECTO DE CONCESIÓN	AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		UNIDAD FUNCIONAL	3	
CONTRATO No.:	APP No 004 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2016		SECTOR O TRAMO	TUNEL COSTADO BOGOTÁ-JAIBANÁ	
PREDIO No.	TCBG-3-440		MARGEN	Derecha	
ABSC. INICIAL	K000+18.25		LONGITUD EFECTIVA	6.31	
ABSC. FINAL	K000+24.56				
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA	28,785,362	MATRICULA INMOBILIARIA	
MARIA EDELMIRA PULIDO DE FLOREZ		DIRECCION / EMAIL	3102780517	366-43583	
		DIRECCION DEL PREDIO	C 8 2 46 RETIRO	CEDULA CATASTRAL	
				7335202000000001001200000000	
VEREDA/BARRIO:	BOQUERON	CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD
MUNICIPIO:	ICONONZO		RESIDENCIAL	NORTE	6.12
DPTO:	TOLIMA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	0 - 7 % Plana	SUR	6.88
Predio requerido para:	CONSTRUCCIÓN	TOPOGRAFIA		ORIENTE	18.34
				OCIDENTE	21.01
				COLINDANTES	
					LUZ MARINA MARTINEZ DOMINGUEZ Y OTRA (M1 1-2)
					VIA DE ACCESO [EJE AUXILIAR 02] (M1 3-4)
					ROMAN AYA PULIDO Y OTRA (M1 2-3)
					MUNICIPIO DE ICONONZO (M1 4-1)
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM	
Mango (D= 0.20-0.40 m)	1		Un	1	C1: Construcción de 1 nivel con estructura en muros de carga en bloque con pañete, estuco y pintura, piso enchapado en cerámica, cubierta en teja de zinc termoacústica con soporte en vigas metálicas con cielo raso en laminas PVC, perfilera de aluminio en puertas y ventanas, muro de fachada y posterior enchapados en cerámica. Distribución: Tres (3) habitaciones, dos presentan baño privado, cada baño enchapado en cerámica en piso y paredes con instalación de sanitario, lavamanos y ducha con división en vidrio.
Jazmin	12		Un	2	C2: Construcción de 1 nivel con estructura en muros de carga en bloque sin acabado, correspondiente a un cuarto o deposito, con cubierta en placa de concreto (2,86 m ²) de 0,10 m de espesor, piso en cemento afinado y puerta metálica.
					TOTAL AREA CONSTRUIDA
					68.45
					M2
			DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
				1	M1: Enramada correspondiente a un pasaje o acceso al predio con cubierta en teja de zinc termoacústica con soporte en vigas metálicas y en muros de construcción principal, piso en concreto (espesor 0,20 m).
				2	M2: Piscina construida sobre rasante, muro en bloque (espesor 0,20 m) con pañete en el exterior e interior con enchape en cerámica, altura 0,90 m con borde superficial en granito. Conectada a tubo interno PVC (0,10 m) para desagüe en zona dura (M4). No posee cuarto de maquinas.
				3	M3: Zona dura con enchape en cerámica (zona parcial en concreto 5,50 m ²), espesor 0,10 m.
				4	M4: Dos (2) escalones enchapados en cerámica, paso 0,24 m y contrapaso 0,18 m.
				5	M5: Zona dura en concreto correspondiente a un canal de 0,10 m de espesor, 2,42 m de largo y 0,32 m de ancho.
				6	M6: Jardinera con muro en bloque con pañete y enchape en cerámica de 0,46 m de ancho y 0,45 m de alto.
				7	M7: Zona dura en concreto de 0,05 m de espesor.
					SI/NO
					NO
					NO
					NO
					NO
					N/A
FECHA DE ELABORACIÓN:	15/10/2021		AREA TOTAL TERRENO	120.00	m ²
Elaboró:	Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR M.P.: 25222-336932 CND		AREA REQUERIDA	120.00	m ²
Revisó y Aprobó:	Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO M.P.: 25222-319866 CND		AREA REMANENTE	0.00	m ²
			AREA SOBROANTE	0.00	m ²
			AREA TOTAL REQUERIDA	120.00	m ²
			OBSERVACIONES:		
			*De acuerdo con los títulos de adquisición consultados y el folio de matrícula inmobiliaria, no indican el área de terreno ni describen la longitud de los linderos, según la escritura pública No. 454 del 21 de abril de 1958 de la notaría de Fusagasugá, se indican los siguientes linderos para el predio en estudio: "Par el Norte con lote prometido en venta a Mercedes Macano viuda de Diaz, en el Occidente con lote prometido en venta a Juan Martinez; por el Oriente, callejuela del vendedor, y por el Sur con terreno también del vendedor". Posteriormente mediante la escritura pública No. 153 del 30 de julio de 1981 de la notaría de Pandi, se efectuó una compraventa parcial, no obstante, no se precisa el área objeto de venta parcial ni se establece el área restante del predio.		
			*En el Apéndice Técnico 7 del contrato de concesión bajo esquema APP No. 4 del 2016, Capítulo V, numeral 5.3, literal (a) inciso (iii) establece que: "Cuando se trate de un requerimiento total, en donde existan diferencias entre las áreas de terreno señaladas en los títulos de adquisición y la ficha predial... se tomara como base la menor área", en este caso, el título traslativo de dominio no indica el área de terreno del inmueble ni menciona la longitud de los linderos, ahora conforme con los linderos físicos verificados en campo se determino un área de 139,76 m ² la cual difiere del área que reporta el certificado catastral de 120 m ² . Con base en lo anterior y siguiendo los lineamientos del Apéndice Técnico 7 se adopta para los insumos prediales el área del certificado catastral, debido a que se requiere en su totalidad el predio, el área requerida será 120 m ² . Se sugiere proceder con la actualización y/o rectificación del área del predio según lo establecido en la Resolución Conjunta IGAC No. 1101 SNR No. 11344 del 31 de diciembre de 2020.		
			*Según el Sr. Roman Aya Pulido, familiar de la Sra. Maria Edelmiria Pulido de Florez al cual corresponde el numero de contacto consignado, indica que la propietaria falleció y suministra certificado de defunción, del cual se adopta el nombre de la propietaria para la ficha y plano predial, debido a que en los documentos jurídicos se protocoliza que la señora "María o Ana Edelmiria Pulido de Florez" se trata de la misma persona, en el certificado catastral figura como "Ana Edelmiria Pulido Florez".		
			*Las abscisas de determinan a partir del eje vial denominado "EJE AUXILIAR 02", ver plano predial.		
			*La dirección del predio es tomada del certificado catastral y la vereda del certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Icononzo (Tolima). De acuerdo con el código catastral, el predio hace parte del perímetro urbano del municipio y según la norma de uso se ubica en el Centro Poblado Boquerón.		
			*El certificado catastral no registra el número del folio de matrícula inmobiliaria.		
			*Del área total requerida 68,45 m ² corresponde al área ocupada por las construcciones C1 y C2 y 51,55 m ² corresponde al área ocupada por las construcciones anexas relacionadas en el inventario predial. Cabe aclarar que la construcción anexa identificada como M7 presenta un área mayor a la relacionada e igualmente al frente de la construcción C1 se encuentra otra jardinera con un árbol de mango, no obstante, se excluye la zona dura adicional, como la jardinera y la especie por estar fuera del área requerida, mientras se adelanta el proceso de actualización y/o rectificación del área.		
			*De acuerdo con la visita física, en la parte posterior de la construcción identificada como C1 se ubica una valla publicitaria soportada en 4 ejes en cercha (un eje se encuentra dentro de la construcción C2), la valla y su estructura deberán ser objeto de traslado. La valla le pertenece al señor Oscar Humberto Barbosa García representante de Visualnet Publicidad E.U. (NIT 830098236-3) número de contacto 3103000126/3102586879.		
			*El predio cuenta con servicio público de energía eléctrica, medidor No. 66260735 de la empresa Enel Codensa S.A., la acometida deberá ser objeto de cancelación. Al frente de la construcción principal C1, se encuentra un registro del acueducto comunitario de la Junta de Acción Comunal de Boquerón.		



N=962760 m

TCBG-3-349
MUNICIPIO DE ICONONZO
02-00-0001-0013-000
ESCUELA RURAL MIXTA C 8 3 04

VALLA PUBLICITARIA

M2
A= 16.65 m²

M3
A= 14.27 m²

M4
A= 1.59 m²

C1
A= 65.89 m²

M6
A= 2.38 m²

C2
A= 2.56 m²

TCBG-3-012
LUZ MARINA MARTINEZ
DOMINGUEZ Y OTRA
02-00-0001-0009-000
K 2 8 35

TCBG-3-441
ROMAN AYA PULIDO
Y OTRA
02-00-0001-0011-000
C 8 2 34

TCBG-3-440
MARIA EDELMIRA
PULIDO DE FLOREZ
02-00-0001-0012-000
C. 8 2 46 RETIRO

M1
A= 14.73 m²

M7
A= 1.29 m²

PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
1	962758.75	947532.57	6.12
2	962760.03	947538.55	18.34
3	962746.78	947551.23	6.88
4	962742.48	947545.86	6.88
1	962758.75	947532.57	21.01
ÁREA REQUERIDA = 120.00 m ²			

N=962740 m

PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
A	962752.75	947537.47	5.18
B	962755.98	947541.52	12.72
C	962746.13	947549.57	5.18
D	962742.90	947545.52	12.72
A	962752.75	947537.47	12.72
AREA CONSTRUIDA C1 = 65.89 m ²			

PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	NORTE	ESTE	
E	962758.75	947532.57	1.50
F	962759.06	947534.04	1.58
G	962757.84	947535.03	1.33
H	962757.01	947533.99	2.25
F	962758.75	947532.57	2.25
ÁREA CONSTRUIDA C2 = 2.56 m ²			



AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT

REVISÓ: Ing. JUAN FORERO MARROQUIN
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-116091 CND

APROBÓ: Ing. ANDRÉS MAURICIO AGUIRRE CANO
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-319858 CND

ELABORÓ: Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-336932 CND

DIBUJÓ: Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR
ING. CATASTRAL Y GEODESTA
M.P. 25222-336932 CND

CONVENIONES

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

CUADRO DE AREAS (M²)

ÁREA REQUERIDA	ÁREA TOTAL	ÁREA CONST.	ÁREA SOBR.	ÁREA REMAN.
120.00 M ²	120.00 M ²	68.45 M ²	0.00 M ²	0.00 M ²

FECHA ELAB.: 15/10/2021

ESCALA: 1:200

UNIDAD FUNCIONAL: 3

PLANO: 1 de 1

No. CATASTRAL: 73352020000000010012000000000

FICHA GRÁFICA No.: TCBG-3-440