

Bogotá, D. C.

Señores
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
DE BENJAMIN ROJAS GUTIERREZ
Finca "Resto Casa de Teja"
Vereda Chirajara Alta
Guayabetal - Cundinamarca

CORRESPONDENCIA ENVIADA (ECVA)
Radicado: ECVA-01-2023103002185
Fecha: 30/10/2023 11:08:56 a. m.
Usuario: recepcionbogota
CONCESIONARIA:: COVIANDINA
FOLIOS: 7
ANEXOS: LO ENUNCIADO

Referencia: CONTRATO DE CONCESIÓN No. 005 DE JUNIO DE 2015.
PROYECTO CHIRAJARA – INTERSECCIÓN FUNDADORES.

Asunto: Notificación por aviso de Alcance a la Oferta Formal de Compra N° **ECVA-01-2023101302107**, por la cual se da alcance a la Oferta Formal de Compra N° ECVA-01-2023062901222 de fecha veintinueve (29) de junio de 2023, que dispuso la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio denominado Resto Casa de Teja, Municipio de Guayabetal, Departamento de Cundinamarca, identificado con cédula catastral 000000080014000 y matrícula inmobiliaria 152 – 44534, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cáqueza. (Oferta de Compra Predio N° CHF-1-004B-ID).



Respetados señores:

La **CONCESIONARIA VIAL ANDINA S.A.S. – COVIANDINA S.A.S.**, actuando en calidad de delegataria de la gestión predial de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, conforme a lo establecido por el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, por virtud del Contrato de Concesión APP N° 005 de 09 de junio de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para llevar a cabo, por su cuenta y riesgo, los estudios, diseños, financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental de una Nueva Calzada entre Chirajara y la intersección de Fundadores y el mantenimiento y la operación de todo el corredor Bogotá – Villavicencio,

HACE SABER:

Que el trece (13) de octubre de 2023, la **CONCESIONARIA VIAL ANDINA S.A.S. – COVIANDINA S.A.S.** expidió el Alcance a la Oferta Formal de Compra **ECVA-01-2023101302107**, por la cual se da alcance a la Oferta Formal de Compra N° ECVA-01-2023062901222 de fecha veintinueve (29) de junio de 2023, que dispuso la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio denominado Resto Casa de Teja, Municipio de Guayabetal, Departamento de Cundinamarca, identificado con cédula catastral

00000080014000 y matrícula inmobiliaria 152 – 44534, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cáqueza, cuyo contenido se transcribe a continuación:



Bogotá, D. C.

CORRESPONDENCIA ENVIADA (ECVA)
 Radicado: ECVA-01-2023101302107
 Fecha: 13/10/2023 03:00:08 p. m.
 Usuario: jpmo
 CONCESIONARIA: COVIANDINA
 FOLIOS: 6
 ANEXOS: LO ENUNCIADO

Señores:
 HEREDEROS DETERMINADOS E
 INDETERMINADOS DE BENJAMIN ROJAS GUTIERREZ
 Finca "Resto Casa de Teja"
 Vereda Chirajara Alta
 Municipio de Guayabetal
 Departamento de Cundinamarca



Referencia: CONTRATO DE CONCESIÓN No. 005 DE JUNIO DE 2015.
 PROYECTO CHIRAJARA – INTERSECCIÓN FUNDADORES.

Asunto: Oficio por el cual se da alcance a la oferta formal de compra ECVA-01-2023062901222 del 29 de junio de 2023 que dispuso la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio denominado Resto Casa de Teja, ubicado en la vereda Chirajara Alta, Municipio de Guayabetal, Departamento de Cundinamarca, identificado con cédula catastral 0000080014000 y matrícula inmobiliaria número 152-44534, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cáqueza. (Predio N° CHF-1-004B-ID).

Respetados Señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto N° 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL ANDINA – COVIANDINA S.A.S.** el Contrato de Concesión APP No. 005 de 09 de junio de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo los estudios, diseños, financiación, construcción, operación, mantenimiento, gestión social, predial y ambiental de una Nueva Calzada entre Chirajara y la intersección de Fundadores y el mantenimiento y la operación de todo el corredor Bogotá – Villavicencio, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas de acuerdo con lo establecido en el numeral 4.3 (iii) (2) inciso segundo del Contrato de Concesión, actividad que de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 5, numeral 5.1



Sede Principal: Avenida calle 26 #57 – 83 oficina 1001 Torre 7 – Tel. +57 7569668
 Sede Boquerón K3+650 - Carretera Bogotá – Villavicencio
 Sede Buenavista K82+530 – Carretera Bogotá – Villavicencio

Concesionaria Vial Andina SAS Nit: 900.848.064 – 6
correspondencia@coviandina.com
www.coviandina.com



Sede Principal: Avenida calle 26 #57 – 83 oficina 1001 Torre 7 – Tel. +57 7569668
 Sede Boquerón K3+650 - Carretera Bogotá – Villavicencio
 Sede Buenavista K82+530 – Carretera Bogotá – Villavicencio

Concesionaria Vial Andina SAS Nit: 900.848.064 – 6
correspondencia@coviandina.com
www.coviandina.com



VIAL ANDINA
 SuperTransporte



Concesionaria
 Vial Andina



Agencia Nacional de
 Infraestructura



del mencionado contrato, debe ser adelantada por el concesionario a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, y se surte mediante los procedimientos de adquisición de predios requeridos por motivos de utilidad pública contemplados en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y Título IV de la Ley 1682 de 2013, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

Dentro de este marco normativo, mediante la Oferta Formal de Compra ECVA-01-2023062901222 de fecha veintinueve (29) de junio de 2023, la **CONCESIONARIA VIAL ANDINA S.A.S. – COVIANDINA S.A.S.** dispuso la adquisición de una zona de terreno a segregarse del predio referido en el asunto, la cual fue dirigida a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE BENJAMIN ROJAS GUTIERREZ**, notificada por aviso el día veintiséis (26) de julio de 2023 y registrada en la anotación N° 6 del folio de matrícula inmobiliaria N° 152-44534, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cáqueza.

Posterior a las actuaciones descritas, se determinó que una parte de la zona de terreno requerida, específicamente 1.657,30 m², se encuentra clasificada como Ronda de Río de acuerdo con lo establecido en el Decreto 2811 de 1974, aspecto que, por sus connotaciones legales, requiere un tratamiento diferenciado pues las restricciones que recaen sobre este tipo de zonas tienen incidencia directa en su valoración económica.

Por lo anterior, el primero (01) de septiembre de 2023, la **CONCESIONARIA VIAL ANDINA S.A.S. – COVIANDINA S.A.S.** elaboró una segunda ficha predial en la que se determinó de manera clara la franja de terreno que se encuentra clasificada como Ronda de Río, así mismo, solicitó a la Lonja Valuadora y de Propiedad Raíz la elaboración de un segundo avalúo en el que se considerara dicho aspecto.

Así las cosas, damos alcance a la mencionada Oferta Formal de Compra ECVA-01-2023062901222 de fecha veintinueve (29) de junio de 2023, así:

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** requiere la adquisición de una zona de terreno conforme a la afectación de la ficha predial CHF-1-04B-ID elaborada por **COVIANDINA S.A.S.** de fecha primero (01) de septiembre de 2023, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **TRES MIL NOVECIENTOS VEINTE PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (3.920,74 m²)**, que incluye una Ronda de Río de **MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS (1.657,30 m²)**, así como las construcciones, mejoras, cultivos y especies. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de la abscisa inicial **K 63+251.70 l** y final **K 63+430.66 l** de la Unidad Funcional "1" del proyecto.



Sede Principal: Avenida calle 26 #57 – 83 oficina 1001 Torre 7 – Tel. +57 7569668
Sede Boquerón K3+650 - Carretera Bogotá – Villavicencio
Sede Buenavista K82+530 – Carretera Bogotá – Villavicencio

Concesionaria Vial Andina SAS Nit: 900.848.064 – 6
correspondencia@coviandina.com
www.coviandina.com



Sede Principal: Avenida calle 26 #57 – 83 oficina 1001 Torre 7 – Tel. +57 7569668
Sede Boquerón K3+650 - Carretera Bogotá – Villavicencio
Sede Buenavista K82+530 – Carretera Bogotá – Villavicencio

Concesionaria Vial Andina SAS Nit: 900.848.064 – 6
correspondencia@coviandina.com
www.coviandina.com





El valor de la presente oferta es la suma de **CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$157'247.382.00)**.

Adicionalmente a este valor, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** a través de **COVIANDINA S.A.S.** cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10º de la Ley 1882 de 2018 y el 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo **CHF-1-0048-ID**, de fecha veintiocho (28) de septiembre de 2023, elaborado por la **LONJA VALUATORIA Y DE PROPIEDAD RAIZ**, el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10º de la Ley 1882 de 2018 ustedes cuentan con un término de **quince (15) días hábiles** contados a partir de la notificación de la presente oferta para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Según la norma, si la oferta es aceptada deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los **diez (10) días hábiles siguientes** e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros, ni de la ANI, y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna del predio para la ejecución del proyecto, así como la debida transferencia de la titularidad a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** libre de todo gravamen.

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.

Por otra parte, según el mismo artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10º de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **treinta (30) días hábiles** después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b)



Sede Principal: Avenida calle 26 #57 – 83 oficina 1001 Torre 7 – Tel: +57 7569668
Sede Boquerón K3+650 - Carretera Bogotá – Villavicencio
Sede Buenavista K82+530 – Carretera Bogotá – Villavicencio

Concesionaria Vial Andina SAS Nit: 900.848.064 – 6
correspondencia@coviandina.com
www.coviandina.com



Sede Principal: Avenida calle 26 #57 – 83 oficina 1001 Torre 7 – Tel. +57 7569668
Sede Boquerón K3+650 - Carretera Bogotá – Villavicencio
Sede Buenavista K82+530 – Carretera Bogotá – Villavicencio

Concesionaria Vial Andina SAS Nit: 900.848.064 – 6
correspondencia@coviandina.com
www.coviandina.com



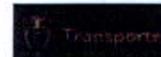
VIAL ANDINA
SuperTransporte



Concesionaria
Vial Andina



Agencia Nacional de
Infraestructura



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.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 37 de la ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la ley 1682 de 2013 cuando el avalúo comercial del inmueble requerido para la ejecución del proyecto supere en un 50% el valor del avalúo catastral, el avalúo comercial podrá ser utilizado como criterio para actualizar el avalúo catastral del inmueble que sea desenglobado como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa. Para este efecto, una vez perfeccionado el proceso de adquisición predial a favor del Estado, el ente estatal procederá a remitir al organismo catastral o quien haga sus veces y a la autoridad tributaria, el informe del valor pagado por metro cuadrado, hectárea o fanegada del inmueble adquirido. La entidad territorial podrá decidir si el avalúo catastral debe ser actualizado, y el incremento correspondiente.

Finalmente, el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11º de la Ley 1882 de 2018 establece la figura del "Permiso de Intervención Voluntario", según la cual *"Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte. Con base en el acuerdo de intervención suscrita, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda"*.

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 5.5 (a) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 005 de 09 de junio de 2015, se solicita la suscripción del permiso de intervención voluntario para facilitar 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 11º de la Ley 1882 de 2018.

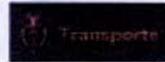
De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la Ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará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



Sede Principal: Avenida calle 26 #57 – 83 oficina 1001 Torre 7 – Tel. +57 7569668
 Sede Boquerón K3+650 - Carretera Bogotá – Villavicencio
 Sede Buenavista K82+530 - Carretera Bogotá – Villavicencio

Concesionaria Vial Andina SAS Nit: 900.848.064 – 6
correspondencia@coviandina.com
www.coviandina.com





Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de COVIANDINA S.A.S., ubicada en el centro de control Buenavista Km 82 + 530 Vía Bogotá – Villavicencio o contactar a nuestro Profesional Jurídico Predial, Wiston Galvis Ardila, en el teléfono 3219555238, o al correo electrónico wgalvis@coviandina.com.

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial y del Plano Topográfico de la faja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo, el Certificado del Uso del Suelo, y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

RICARDO POSTARINI HERRERA
Gerente General



Anexo: Copia de la Ficha y Plano Predial
Copia del Avalúo Comercial Corporativo
Transcripción de las normas que regulan el proceso de adquisición de predios por motivo de utilidad pública
Copia del certificado de Uso de Suelo
Enl: https://coviandina.ms.azureportal.net/1/p/annexos/coviandina/179293_p056e25d27n2e88e0420y1e08LW03H0b0w0e=H03m2
Adjunto

Estado: WSA/MS
Revisó: JCV
Procesó: Gestión Predial



Sede Principal: Avenida calle 26 #57 – 83 oficina 1001 Torre 7 – Tel. +57 7569668
Sede Boquerón K3+650 - Carretera Bogotá – Villavicencio
Sede Buenavista K82+530 – Carretera Bogotá – Villavicencio

Concesionaria Vial Andina SAS Nit: 900.848.064 – 6
correspondencia@coviandina.com
www.coviandina.com



Sede Principal: Avenida calle 26 #57 – 83 oficina 1001 Torre 7 – Tel. +57 7569668
Sede Boquerón K3+650 - Carretera Bogotá – Villavicencio
Sede Buenavista K82+530 – Carretera Bogotá – Villavicencio

Concesionaria Vial Andina SAS Nit: 900.848.064 – 6
correspondencia@coviandina.com
www.coviandina.com



YIBI AGO Super Transporte



Concesionaria Vial Andina



Agencia Nacional de Infraestructura

Que mediante oficio ECVA-01-2023101702122 del diecisiete (17) de octubre de 2023, se emitió citación para la notificación personal, la cual fue remitida por correo certificado de la empresa ALFAMENSAJES, a la dirección del predio “Finca Resto Casa de Teja”, Vereda Chirajara Alta, Guayabetal – Cundinamarca”, con la guía N° 1430485, indicándoles las condiciones para llevarla a cabo.

Que la empresa de mensajería hizo entrega del envío N° 1430485 el día veintiséis (26) de octubre de 2023, según consta en certificado de entrega S/N de fecha veintisiete (27) de octubre de 2023, sin embargo, a la fecha no se ha surtido la notificación personal.

En consecuencia, dado que el acto administrativo objeto de notificación, se encuentra dirigido a una persona fallecida y a sus herederos determinados e indeterminados, y que a su vez, se desconoce información acerca de quienes pudieren ostentar esta calidad, se procede a realizar la notificación por aviso, por lo que se enviará presente aviso a la dirección del predio y en todo caso se publicará por el termino de cinco (5) días en la cartelera visible de la Oficina de Gestión Predial de COVIANDINA S.A.S. ubicada en el Centro de Control: Buenavista, Km 82 + 530 vía Villavicencio – Bogotá, y en las páginas web www.ani.gov.co y www.coviandina.com.

Así las cosas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial, del Plano Topográfico de la faja de terreno a adquirir y del Avalúo Comercial Corporativo. La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el Capítulo I del Título IV de la Ley 1682 de 2013, así como en las leyes 1742 de 2014 y 1882 de 2018.

**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE COVIANDINA S.A.S.
VILLAVICENCIO Y EN LA PÁGINA WEB**

EL 01 - Nov - 2023 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 08 - Nov - 2023 A LAS 6:00 P.M.

ANTONIO RICARDO POSTARINI HERRERA
Firmado digitalmente por ANTONIO RICARDO POSTARINI HERRERA
Fecha: 2023.10.30 16:02:03 -05'00'
RICARDO POSTARINI HERRERA
Gerente General



Anexo: Copia de Ficha Técnica Predial y Plano Topográfico CHF-1-0048-ID.
Copia de Avalúo Comercial Corporativo CHF-1-0048-ID.
Transcripción de las normas que regulan el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública.
Fotocopia del Certificado del uso del suelo.
https://coviandina-my.sharepoint.com/:f/p/anexoscoviandina/EkhLT5an5_5CvVXa5gFuQJwBweEvsqIWd0S114sD1U73FQ?e=E27Y9b

C.C: Archivo

Elaboró: SV
Revisó: JCV
Proceso: Predios

		MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PREDIAL	PROYECTO DE CONCESION CONTRATO No.: 005 DE 08 DE JUNIO DE 2015 CORREDOR CHIRAJARA - FUNDADORES	UNIDAD FUNCIONAL UF - 1 CHIRAJARA - RETORNO 1	SECTOR O TRAMO CHIRAJARA - RETORNO 1
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO BENJAMIN ROJAS GUTIERREZ		PREDIO No. CHF-1-004B-3D		ABSC. INICIAL K 63+251.701	
MUNICIPIO: GUAYABAL		ABSC. FINAL K 63+430.861		MARGEN LONGITUD EFECTIVA 133.64	
Predio requerido para: MEJORAMIENTO		CEDELA 358.939		MATRICULA INMOBILIARIA 152-44534	
VEREDABARRIO: CHIRAJARA ALTA		DIRECCION / EMAIL NA		CEDELA CATASTRAL 00000089014090	
MUNICIPIO: GUAYABAL		DIRECCION DEL PREDIO CASA DE TEJA			
CLASIFICACION DEL SUELO RURAL		LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE		COLINDANTES VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO	
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO 2E-50% Fuertemente quebrado		TOPOGRAFIA			
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES					
ITEM	UN	DENS	CANT		UNIDAD
1	UN	25	25	CONSTRUCCION 1: PISO EN CONCRETO ESMALTADO, ESTRUCTURA Y MUROS EN LADRILLO CEMENTO, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA Y TEJA DE ZINC, PUERTA EN ANGULO METALICO, ESTADO DE CONSERVACION MALO CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 8 AÑOS	M2
2	UN	25	25	CONSTRUCCION 2: PISO EN CONCRETO ESMALTADO CON SUBMURACION EN VIGAS DE AMARRE DE (0.10M) DE ESPESOR Y COLUMNAS EN CONCRETO DE (2.50M) DE ALTURA, DE (0.20*0.20M), ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO, MUROS EN BLOQUE A LA VISTA, CUBIERTA CON SOPORTE EN VIGAS DE AMARRE, LISTON METALICO Y TEJA ZINC, PUERTA Y VENTANA EN ANGULO METALICO LA COCINA INCLUDE MESON EN CONCRETO DE (0.60M) DE ANCHO Y (1.20M) DE LONGITUD, SOPORTADO EN MURO EN BLOQUE ENCHAPADO POR UNA CARA DE (0.90M) DE ALTURA, ESTADO DE CONSERVACION REGULAR CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA 8 AÑOS	M2
3	UN	100	100	CONSTRUCCION 3: PISO ELEVADO EN MADERA, SOPORTADO EN COLUMNAS METALICAS DE (2.20M) DE ALTURA, ESTRUCTURA EN MADERA, MUROS EN TABLON DE MADERA, CUBIERTA, CON SOPORTE EN MADERA Y ZINC, ESTADO DE CONSERVACION REGULAR CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 12 AÑOS	M2
4	UN	3	3	CONSTRUCCION 4: PISO ELEVADO EN MADERA, SOPORTADO EN COLUMNAS METALICAS DE (2.20M) DE ALTURA, ESTRUCTURA EN MADERA, MUROS EN TABLON DE MADERA CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA Y TEJA ZINC, ESTADO DE CONSERVACION REGULAR, CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 5 AÑOS	M2
5	UN	43	43	CONSTRUCCION 5: PISO EN CONCRETO, CON SUBMURACION EN VIGAS DE AMARRE DE (0.20M) Y COLUMNAS EN CONCRETO DE (2.50M) DE ALTURA Y (0.20*0.20M), ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO MUROS EN BLOQUE A LA VISTA, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA, VIGAS DE AMARRE, TEJA DE ZINC Y ASBESTO CEMENTO, ESTADO DE CONSERVACION REGULAR, CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 8 AÑOS	M2
6	UN	2	2	CONSTRUCCION 6: PISO EN CONCRETO ESMALTADO CON SUBMURACION EN VIGAS DE AMARRE Y COLUMNAS DE CONCRETO DE (0.20 *0.20M) Y (2.50M) DE ALTURA, ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO, MUROS EN BLOQUE A LA VISTA, CUBIERTA CON SOPORTE EN VIGAS DE AMARRE, LISTON METALICO Y TEJA ZINC, ESTADO DE CONSERVACION REGULAR, CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 8 AÑOS	M2
7	UN	2	2	CONSTRUCCION 7: PISO EN CONCRETO ENCHAPADO CON SUBMURACION EN VIGAS DE AMARRE DE (0.20M) DE ESPESOR Y COLUMNAS EN CONCRETO DE (0.40*0.20M) Y (2.50M) DE ALTURA, ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO, MUROS EN BLOQUE A LA VISTA PAPERADOS Y PINTADOS POR DENTRO, CUBIERTA CON SOPORTE EN VIGAS DE AMARRE, LISTON METALICO Y TEJA ZINC, PUERTAS Y VENTANAS EN ANGULO METALICO, ESTADO DE CONSERVACION REGULAR CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 8 AÑOS	M2
8	UN	4	4	CONSTRUCCION 8: PISO EN CONCRETO ESMALTADO ESTRUCTURA Y MUROS EN LADRILLO A LA VISTA CUBIERTA EN TEJA TERMOACUSTICA (PUERTO DE OPERACION), ESTADO DE CONSERVACION BUENO, CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 8 AÑOS	M2
				TOTAL AREA CONSTRUIDA	
				TOTAL AREA CONSTRUIDA	118.25
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS					
SUMO					
NO					
SI					

SE ACTUALIZA LA FICHA PREDIAL DE FECHA 28-02-2023 AL INCLUIR LA INFORMACION DEL AREA DE FONDO DE RIO DE: 1857.30 M2 DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 081 DE 1974, SE RECONSIDERA TODAS LAS VIGAS CORRESPONDIENTES A LAS S.O.S. Y LAS CAJAS DE INSPECCION YA QUE SON PROPIEDAD DEL INVAS. LAS DEMAS CONVENCIONES SE MANTIENEN IGUALES A LA DE LA FICHA PREDIAL DE FECHA 28-FEBRERO-2023.

AREA TOTAL TERRENO	4 Ha 7625.00 m ²
AREA REQUERIDA	0 Ha 3920.74 m ²
AREA REMANENTE	0 Ha 0.0 m ²
AREA SOBRIANTE	4 Ha 3704.26 m ²
AREA TOTAL REQUERIDA	0 Ha 3920.74 m ²

FECHA DE ELABORACION: 01-SEP-23

ING. KEITY PLATA
68202144321 STD

Revisó y Aprobó:



 		MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PREDIAL		PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO No.: CORREDOR CHIRAJARA - FUNDADORES 005 DE 09 DE JUNIO DE 2015			
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO BENJAMIN ROJAS GUTIERREZ		UNIDAD FUNCIONAL UF - 1		SECTOR O TRAMO CHIRAJARA - RETORNO 1			
VEREDA/BARRIO: MUNICIPIO: DPTO:		PRECIO No. ABS.C. INICIAL ABS.C. FINAL		MARGEN LONGITUD EFECTIVA			
VEREDA/BARRIO: MUNICIPIO: DPTO:		CEDULA DIRECCION / EMAIL DIRECCION DEL PREDIO		MATRICULA INMOBILIARIA 152-44534 CEDULA CATASTRAL 000000080014000			
Clasificación del suelo Actividad económica del predio Topografía		LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE		COLINDANTES VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO			
Predio requerido para: INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		AGROPECUARIO 28-50% Fuentemente quebrado		CANTIDAD 0			
DESCRIPCION CANT DENS UN		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES TOTAL AREA CONSTRUIDA		UNID			
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16		M1: ZONA DURA 1: EN CONCRETO Y MEZCLA ASFALTICA DE (0.10M DE ESPESOR M2: LAVADERO 1: PREFABRICADO EN CONCRETO DE (0.80*0.80M Y (0.80M) DE ALTURA M3: ENRAMADA 1: PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA EN POSTES DE MADERA, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA Y TEJA DE ZINC M4: CAJA DE INSPECCION 1: EN CONCRETO DE (1.80*1.0M Y (0.50M) DE PROFUNDIDAD M5: CAJA DE INSPECCION 2: EN CONCRETO DE (1.10*1.0M Y (0.50M) DE PROFUNDIDAD M6: SOS: ESTRUCTURA EN ANGULO METALICO DE (0.14M) DE ESPESOR Y (0.30M) DE ANCHO, SOPORTADO EN PLACA DE CONCRETO DE (1.30*2.60M Y (0.10M) DE ESPESOR M7: POZO SEPTICO: EN CONCRETO DE (2.0*2.0M Y (2.0M) DE ALTURA. INCLUYE RED SANITARIA EN TUBERIA DE PVC DE 3" Y (0.14M) DE LONGITUD M8: ENRAMADA 2: PISO EN MADERA, ESTRUCTURA EN POSTES MADERA, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA Y TEJA DE ZINC M9: HALL: PISO EN CONCRETO ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO DE (0.20*0.20M Y (2.50M) DE ALTURA, CUBIERTA CON SOPORTE EN VIGAS DE AMARRE DE (0.20M) DE ESPESOR, LAMINAS EN MADERA MADERA Y TEJA DE ZINC M10: ENRAMADA 3: PISO EN CONCRETO ESTRUCTURA, EN COLUMNAS DE CONCRETO DE (0.20*0.20M Y (2.50M) DE ALTURA, CUBIERTA CON SOPORTE EN VARILLA DE 1/2" Y TEJA DE ZINC M11: ZONA DURA 2: EN CONCRETO REFORZADO DE (0.10M) DE ESPESOR M12: ZONA DURA 3: EN CONCRETO DE (0.10M) DE ESPESOR M13: LAVADERO 2: EN BLOQUE PANEADO DE (0.80*0.80M Y (1.20M) DE ALTURA M14: CASETA, PISO EN CONCRETO ESTRUCTURA Y MUROS EN ANGULO METALICO CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA Y ZINC M15: MURO DE CONTENCIÓN 1: EN PIEDRA DE LAJA DE (2.10M) DE ANCHO, 11,10 M DE LONGITUD Y (2.50M) DE ALTURA M16: MURO DE CONTENCIÓN 2: EN PIEDRA DE LAJA DE (3.0M) DE ANCHO, 14,50 M DE LONGITUD Y (2.50M) DE ALTURA		26.81 1.00 18.51 1 1 1 1 17.10 9.09 12.29 9.91 7.02 1 6.00 58.28 108.75		M2 UN M2 UN UN UN UN UN M2 M2 M2 UN M2 M3 M3	
Tiene el inmueble licencia urbanística, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público? Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 875 DE 20017 Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? Aplica Informe de análisis de Área Remanente? De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?		SI/NO NO NO NO NO SI		SE ACTUALIZA LA FICHA PREDIAL DE FECHA 28-02-2023 AL INCLUIR LA INFORMACIÓN DEL AREA DE FONDA DE RIO DE 1667.30 M2 DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 2811 DE 1978 DE RECOMENDACIONES ESTUDIA LA POSIBILIDAD DE EFECTUAR EL TRASLADO DE LA CONSTRUCCION 8 Y LAS MEJORAS 4, 5 Y 8 CORRESPONDIENTES AL S.O.S. Y LAS CAJAS DE INSPECCION YA QUE SON PROPIEDAD DEL INVIAAS. LAS DEMÁS CONVENIENCIAS SE MANTIENEN IGUALES A LA DE LA FICHA PREDIAL DE FECHA 28-FEBRERO-2023.			
AREA TOTAL TERRENO AREA REQUERIDA AREA REMANENTE AREA SOBRANTE AREA TOTAL REQUERIDA		4 Ha 7625.00 m ² 0 Ha 3920.74 m ² 0 Ha 0.0 m ² 4 Ha 3704.26 m ² 0 Ha 3920.74 m ²		FECHA DE ELABORACIÓN: ING. KETTY PLATA 68202744321 STD			
Lic. Ministerio TIC 18629 Alfa Mensajes 31 OCT 2023 COPIA COTEJADA CON EL ENVIO AL DESTINATARIO		01-SEP-23		Revisó y Aprobó:			



	ANEXO LINDERO	Versión: 01
--	----------------------	-------------

	MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA CONCESION: DOBLE CALZADA BOGOTÁ - VILLAVICENCIO SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES	TRAMO O SECTOR: CHIRAJARA - RETORNO 1 PREDIO No: CHF-1-004B-ID CLASIFICACIÓN DEL SUELO: RURAL ABS. INICIAL: K 63+251,7 I ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: AGROPECUARIO FECHA DE REALIZACIÓN: 1/09/2023 ABS. FINAL: K 63+430,66 I FECHA DE ENVÍO:
--	---	---

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: BENJAMIN ROJAS GUTIERREZ	DIRECCION DEL PREDIO: CASA DE TEJA VEREDA/BARRIO: CHIRAJARA ALTA MUNICIPIO: GUAYABETAL DPTO: CUNDINAMARCA
CEDULA Y/O NIT: 358.939 TELEFONO:	

LINDEROS AREA REQUERIDA 1

LINDERO	NOR	LONG	57,08	m	ORI	LONG	N/A	m	SUR:	LONG	46,98	m	OCC:	LONG	29,56	m
---------	-----	------	-------	---	-----	------	-----	---	------	------	-------	---	------	------	-------	---

PROPIET.	VIA DE ACCESO VIA ANTIGUA A VILLAVICENCIO	N/A	INSTITUTO NACIONAL DE VIAS	MARIA BARBARA VELANDIA			
AREA:	859,45	ABS. INICIAL	K 63+251,70 I	ABS. FINAL	K 63+298,97 I	L.E.:	47,27

LINDEROS AREA REQUERIDA 2

LINDERO	NOR	LONG	56,51	m	ORI	LONG	15,09	m	SUR:	LONG	57,13	m	OCC:	LONG	15,09	m
---------	-----	------	-------	---	-----	------	-------	---	------	------	-------	---	------	------	-------	---

PROPIET.	INSTITUTO NACIONAL DE VIAS	BENJAMIN ROJAS GUTIERREZ	BENJAMIN ROJAS GUTIERREZ	BENJAMIN ROJAS GUTIERREZ			
AREA:	886,18	ABS. INICIAL	K 63+310,80 D	ABS. FINAL	K 63+366,86 D	L.E.:	56,06

LINDEROS AREA REQUERIDA 3

LINDERO	NOR	LONG	19,81	m	ORI	LONG	69,19	m	SUR:	LONG	50,32	m	OCC:	LONG	75,55	m
---------	-----	------	-------	---	-----	------	-------	---	------	------	-------	---	------	------	-------	---

PROPIET.	BENJAMIN ROJAS GUTIERREZ	QUEBRADA CASA DE TEJA	INSTITUTO NACIONAL DE VIAS	VIA DE ACCESO VIA ANTIGUA A VILLAVICENCIO			
AREA:	2,175,11	ABS. INICIAL	K 63+380,35 I	ABS. FINAL	K 63+430,66 I	L.E.:	50,31

LINDEROS AREA REQUERIDA 4

LINDERO	NOR	LONG		m	ORI	LONG		m	SUR:	LONG		m	OCC:	LONG		m
---------	-----	------	--	---	-----	------	--	---	------	------	--	---	------	------	--	---

PROPIET.							
AREA:		ABS. INICIAL		ABS. FINAL		L.E.:	0

LINDEROS AREA REQUERIDA 5

LINDERO	NOR	LONG		m	ORI	LONG		m	SUR:	LONG		m	OCC:	LONG		m
---------	-----	------	--	---	-----	------	--	---	------	------	--	---	------	------	--	---

PROPIET.							
AREA:		ABS. INICIAL		ABS. FINAL		L.E.:	0

AREA REQUERIDA TOTAL	0 Ha 3920,74	m2
LONGITUD EFECTIVA TOTAL	153,64	m
AREA DE RONDA DE RIO	1657,30	m2

AREA CONSTRUIDA	116,25	m2
AREA EN DERECHO DE VIA	0,00	m2
AREA TOTAL PREDIO	4 Ha 7825,00	m2
AREA REQUERIDA	0 Ha 3920,74	m2
AREA SOBRENTE	4 Ha 3704,26	m2

FIRMA CONSULTOR: ING. KETTY PLATA
 REVISO: 68202144321 STD

OBSERVACIONES
 SE ACTUALIZA LA FICHA PREDIAL DE FECHA 28-02-2023 AL INCLUIR LA INFORMACION DEL AREA DE RONDA DE RIO DE 1657,30 M2 DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 2811 DE 1974. SE RECOMIENDA ESTUDIAR LA POSIBILIDAD DE EFECTUAR EL TRASLADO DE LA COSTRUCCION 8 Y LAS MEJORAS # 4, 5 Y 6 CORRESPONDIENTES AL S.O.S. Y LAS CAJAS DE INSPECCION YA QUE SON PROPIEDAD DEL INVIAS. LAS DEMAS CONVENCIONES SE MANTIENEN IGUALES A LA DE LA FICHA PREDIAL DE FECHA 28-FEBRERO-2023.



INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR



FECHA 1-sep-23
PROYECTO Corredor Chirajara - Fundadores
SECTOR UNIDAD FUNCIONAL No. 1
DIRECCION CASA DE TEJA Nº PREDIO (CIP) CHF-1-004B-ID
PROPIETARIO BENJAMIN ROJAS GUTIERREZ

AREA DE MEJORAS	106.73 M ²	AREA CONSTRUIDA:	116.25 M ²
AREA REQUERIDA	0 Ha 3920.74 M ²		
AREA REMANENTE	0 Ha 0.0 M ²		
AREA TOTAL	4 Ha 7625.00 M ²		

CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAS

	CANT	UNID
CONSTRUCCIÓN 1: PISO EN CONCRETO ESMALTADO, ESTRUCTURA Y MUROS EN LADRILLO CEMENTO, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA Y TEJA DE ZINC, PUERTA EN ANGULO METALICO, ESTADO DE CONSERVACION MALO CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 8 AÑOS	4.37	M2
CONSTRUCCION 2: PISO EN CONCRETO ESMALTADO CON SUBMURACION EN VIGAS DE AMARRE DE (0,10)M DE ESPESOR Y COLUMNAS EN CONCRETO DE (2.50M) DE ALTURA, DE (0.20*0.20)M, ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO, MUROS EN BLOQUE A LA VISTA, CUBIERTA CON SOPORTE EN VIGAS DE AMARRE, LISTON METALICO Y TEJA ZINC. PUERTA Y VENTANA EN ANGULO METALICO, LA COCINA INCLUYE MESON EN CONCRETO DE (0,60)M DE ANCHO Y (1,20)M DE LONGITUD, SOPORTADO EN MURO EN BLOQUE ENCHAPADO POR UNA CARA DE (0,90)M DE ALTURA. ESTADO DE CONSERVACION REGULAR CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA 8 AÑOS	13.18	M2
CONSTRUCCION 3: PISO ELEVADO EN MADERA SOPORTADO EN COLUMNAS METALICAS DE (2.20)M DE ALTURA, ESTRUCTURA EN MADERA, MUROS EN TABLON DE MADERA, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA Y ZINC, ESTADO DE CONSERVACION REGULAR CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 12 AÑOS	26.10	M2
CONSTRUCCION 4: PISO ELEVADO EN MADERA SOPORTADO EN COLUMNAS METALICAS DE (2.20)M DE ALTURA, ESTRUCTURA EN MADERA, MUROS EN TABLON DE MADERA CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA Y TEJA ZINC; ESTADO DE CONSERVACION REGULAR, CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 5 AÑOS	7.75	M2
CONSTRUCCION 5: PISO EN CONCRETO CON SUBMURACION EN VIGAS DE AMARRE DE (0,20)M Y COLUMNAS EN CONCRETO DE (2.50)M DE ALTURA Y (0.20*0.20)M, ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO MUROS EN BLOQUE A LA VISTA, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA, VIGAS DE AMARRE, TEJA DE ZINC Y ASBESTO CEMENTO; ESTADO DE CONSERVACION REGULAR, CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 6 AÑOS	34.30	M2
CONSTRUCCION 6: PISO EN CONCRETO ESMALTADO CON SUBMURACION EN VIGAS DE AMARRE Y COLUMNAS DE CONCRETO DE (0,20 *0,20)M Y (2.50)M DE ALTURA, ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO, MUROS EN BLOQUE A LA VISTA, CUBIERTA CON SOPORTE EN VIGAS DE AMARRE, LISTON METALICO Y TEJA DE ZINC; ESTADO DE CONSERVACION REGULAR, CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 6 AÑOS	12.87	M2
CONSTRUCCION 7: PISO EN CONCRETO ENCHAPADO CON SUBMURACION EN VIGAS DE AMARRE DE (0,20)M DE ESPESOR Y COLUMNAS EN CONCRETO DE (0.20*0.20)M Y (2.50)M DE ALTURA, ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO, MUROS EN BLOQUE A LA VISTA PAÑETADOS Y PINTADOS POR DENTRO, CUBIERTA CON SOPORTE EN VIGAS DE AMARRE, LISTON METALICO Y TEJA DE ZINC, PUERTAS Y VENTANAS EN ANGULO METALICO. ESTADO CONSERVACION REGULAR CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 8 AÑOS	10.66	M2
CONSTRUCCION 8: PISO EN CONCRETO ESMALTADO ESTRUCTURA Y MUROS EN LADRILLO A LA VISTA CUBIERTA EN TEJA TERMOACUSTICA (PUERTO DE OPERACION); ESTADO DE CONSERVACION BUENO; CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 8 AÑOS	7.02	M2

ESPECIE: CULTIVOS

CANT UNID

Yo, _____, identificado con cédula de ciudadanía No _____ de _____, certifico que la información suministrada es veraz, que estoy en pleno conocimiento de ella y que el área a adquirir fue demarcada en el terreno. Este documento no tiene ninguna implicación jurídica para el propietario.

PROPIETARIO, POSEEDOR
ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR

REPRESENTANTE CONSULTOR





INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR



Concesionaria
Vial Andina



FECHA 1-sep-23
PROYECTO Corredor Chirajara - Fundadores
SECTOR UNIDAD FUNCIONAL No. 1 **Nº PREDIO (CIP)** CHF-1-0048-ID
DIRECCION CASA DE TEJA
PROPIETARIO BENJAMIN ROJAS GUTIERREZ

AREA DE MEJORAS	106.73	M ²	AREA CONSTRUIDA:	116.25	M ²
AREA REQUERIDA	0 Ha 3920.74	M ²			
AREA REMANENTE	0 Ha 0.0	M ²			
AREA TOTAL	4 Ha 7625.00	M ²			

CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAS	CANT	UNID
M1: ZONA DURA 1: EN CONCRETO Y MEZCLA ASFALTICA DE (0,10)M DE ESPESOR	26.81	M2
M2: LAVADERO 1: PREFABRICADO EN CONCRETO DE (0,80*0,60)M Y (0,80)M DE ALTURA	1	UN
M3: ENRAMADA 1: PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA EN POSTES DE MADERA, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA Y TEJA DE ZINC	18.51	M2
M4: CAJA DE INSPECCION 1: EN CONCRETO DE (1,80*1,0)M Y (0,50)M DE PROFUNDIDAD	1	UN
M5: CAJA DE INSPECCION 2: EN CONCRETO DE (1,10*1,0)M Y (0,50)M DE PROFUNDIDAD	1	UN
M6:SOS: ESTRUCTURA EN ANGULO METALICO DE (0.14)M DE ESPESOR Y (0.30)M DE ANCHO, SOPORTADO EN PLACA DE CONCRETO DE (1.30*2.60)M Y (0.10)M DE ESPESOR	1	UN
M7: POZO SEPTICO: EN CONCRETO DE (2.0*2.0)M Y (2.0)M DE ALTURA. INCLUYE RED SANITARIA EN TUBERIA DE PVC DE 3" Y (0,14)M DE LONGITUD	1	UN
M8: ENRAMADA 2: PISO EN MADERA, ESTRUCTURA EN POSTES MADERA, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA Y TEJA DE ZINC	17.10	M2
M9: HALL: PISO EN CONCRETO ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO DE (0,20*0,20)M Y (2,50)M DE ALTURA, CUBIERTA CON SOPORTE EN VIGAS DE AMARRE DE (0,20)M DE ESPESOR, LAMINAS EN MADERA MADERA Y TEJA DE ZINC	9.09	M2
M10: ENRAMADA 3: PISO EN CONCRETO ESTRUCTURA, EN COLUMNAS DE CONCRETO DE (0,20*0,20)M Y (2,50)M DE ALTURA, CUBIERTA CON SOPORTE EN VARILLA DE 1/2" Y TEJA DE ZINC	12.29	M2
M11: ZONA DURA 2: EN CONCRETO REFORZADO DE(0.10)M DE ESPESOR	9.91	M2
M12: ZONA DURA 3: EN CONCRETO DE (0.10)M DE ESPESOR	7.02	M2
M13: LAVADERO 2: EN BLOQUE PAÑETADO DE (0,80*0,80)M Y (1,20)M DE ALTURA	1	UN
M14: CASETA, PISO EN CONCRETO ESTRUCTURA Y MUROS EN ANGULO METALICO CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA Y ZINC	6.00	M2
M15: MURO DE CONTENCION 1:EN PIEDRA DE LAJA DE (2,10)M DE ANCHO, 11,10 M DE LONGITUD Y (2,50)M DE ALTURA	58.28	M3
M16: MURO DE CONTENCION 2: EN PIEDRA DE LAJA DE (3,0)M DE ANCHO, 14,50 M DE LONGITUD Y (2,50)M DE ALTURA	108.75	M3
ESPECIE: CULTIVOS	CANT	UNID

Yo, _____, identificado con cédula de ciudadanía N° _____ de _____, certifico que la información suministrada es veraz, que estoy en pleno conocimiento de ella y que el área a adquirir fue demarcada en el terreno. Este documento no tiene ninguna implicación jurídica para el propietario.

**PROPIETARIO, POSEEDOR
 ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR**

REPRESENTANTE CONSULTOR

INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR



FECHA 1-sep-23
PROYECTO Corredor Chirajara - Fundadores
SECTOR UNIDAD FUNCIONAL No. 1 **Nº PREDIO (CIP)** CHF-1-004B-ID
DIRECCION CASA DE TEJA
PROPIETARIO BENJAMIN ROJAS GUTIERREZ

AREA DE MEJORAS	106.73	M ²	AREA CONSTRUIDA:	116.25	M ²
AREA REQUERIDA	0 Ha 3920.74	M ²			
AREA REMANENTE	0 Ha 0.0	M ²			
AREA TOTAL	4 Ha 7625.00	M ²			



CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAS	CANT	UNID
----------------------------	------	------

ESPECIE: CULTIVOS	CANT	UNID
-------------------	------	------

ORNAMENTALES	25	UN
PALO BLANCO D=(0,10M)	25	UN
CAFÉ	100	UN
LIMON MANDARINO D=(0,10M)	3	UN
PALMA DE BOTELLA D=(0,10M)	43	UN
GUANABANO D=(0,50M)	2	UN
GUAYABO D=(0,05M)	2	UN
AGUACATE D=(0,15M)	4	UN
YOPO D=(0,10M)	6	UN
MADARINO D=(0,10M)	4	UN
MANGO D=(0,30M)	4	UN
CHIRIMOLLA D=(0,10M)	2	UN
SIETE CUEROS D=(0,10M)	6	UN
CEDRO D=(0,10M)	4	UN
ZAPOTE D=(0,25M)	3	UN
PALO CRUZ D=(0,15M)	5	UN
PLATANO D=(0,15M)	40	UN
BOSQUE NATIVO	3,034.56	M2

Yo, _____, identificado con cédula de ciudadanía N° _____ de _____, certifico que la información suministrada es veraz, que estoy en pleno conocimiento de ella y que el área a adquirir fue demarcada en el terreno. Este documento no tiene ninguna implicación jurídica para el propietario.

[Handwritten Signature]

**PROPIETARIO, POSEEDOR
ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR**

REPRESENTANTE CONSULTOR



	COVIANDINA S.A.S	FP: CHF26004B-1D-RIC
	FICHA PREDIAL - REGISTRO FOTOGRAFICO	Hoja 1 de 7
REGISTRO FOTOGRAFICO FECHA : 04 DE JUNIO DE 2016		



Nombre: Aldemar Galvis Silva	Cargo: Coordinador Predial
------------------------------	----------------------------



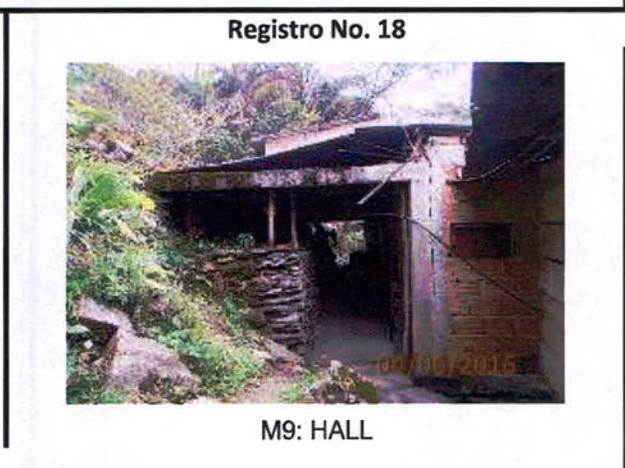
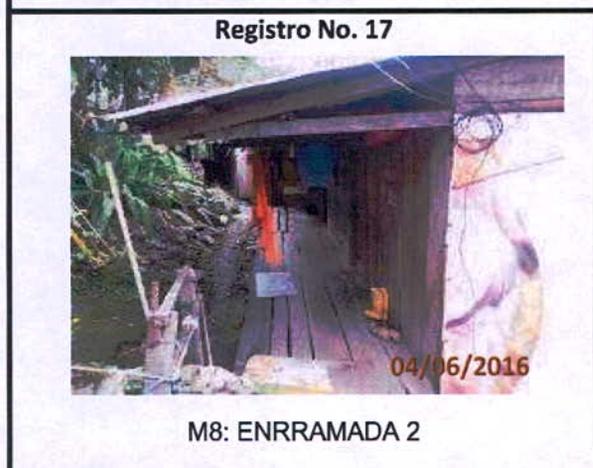
	COVIANDINA S.A.S	FP: CHF-1-004B-ID
	FICHA PREDIAL - REGISTRO FOTOGRAFICO	Hoja 2 de 7
	REGISTRO FOTOGRAFICO FECHA : 04 DE JUNIO DE 2016	



Nombre: Aldemar Galvis Silva Cargo: Coordinador Predial



	COVIANDINA S.A.S	FP: CHF-1-004B-ID
	FICHA PREDIAL - REGISTRO FOTOGRAFICO	Hoja 3 de 7
REGISTRO FOTOGRAFICO FECHA : 04 DE JUNIO DE 2016		



Nombre: Aldemar Galvis Silva Cargo: Coordinador Predial



	COVIANDINA S.A.S	FP: CHF-1-004B-ID
	FICHA PREDIAL - REGISTRO FOTOGRAFICO	Hoja 4 de 7
REGISTRO FOTOGRAFICO FECHA : 04 DE JUNIO DE 2016		



Nombre: Aldemar Galvis Silva	Cargo: Coordinador Predial
------------------------------	----------------------------



	COVIANDINA S.A.S	FP: CHF-1-004B-ID
	FICHA PREDIAL - REGISTRO FOTOGRAFICO	Hoja 5 de 7
	REGISTRO FOTOGRAFICO FECHA : 04 DE JUNIO DE 2016	

Registro No. 25



M16 MURO DE CONTENCION 2

Registro No. 26



ESPECIE YOPO

Registro No. 27



ESPECIE ZAPOTE

Registro No. 28



ESPECIE MANGO

Registro No. 29



ESPECIE PALO BLANCO, PALO CRUZ

Registro No. 30



ESPECIE PALMA DE BOTELLA

Nombre: Aldemar Galvis Silva

Cargo: Coordinador Predial



	COVIANDINA S.A.S	FP: CHF-1-004B-ID
	FICHA PREDIAL - REGISTRO FOTOGRAFICO	Hoja 6 de 7
REGISTRO FOTOGRAFICO FECHA : 04 DE JUNIO DE 2016		

Registro No. 31



04/06/2016

ESPECIE GUAYABO

Registro No. 32



04/06/2016

ESPECIE GUANABANO

Registro No. 33



04/06/2016

ESPECIE LIMON MANDARINO

Registro No. 34



ESPECIE PLATANO

Registro No. 35



04/06/2016

ESPECIE SIETE CUEROS

Registro No. 36



04/06/2016

ESPECIE MANDARINA, CAFÉ

Nombre: Aldemar Galvis Silva | Cargo: Coordinador Predial



COVIANDINA S.A.S

FP: CHF-1-004B-ID

FICHA PREDIAL - REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hoja 7 de 7

REGISTRO FOTOGRAFICO FECHA : 04 DE JUNIO DE 2016

Registro No. 37



ESPECIE ORNAMENTAL

Registro No. 38



ESPECIE AGUACATE

Registro No. 39



ESPECIE CHIRIMOLLO

Registro No. 40

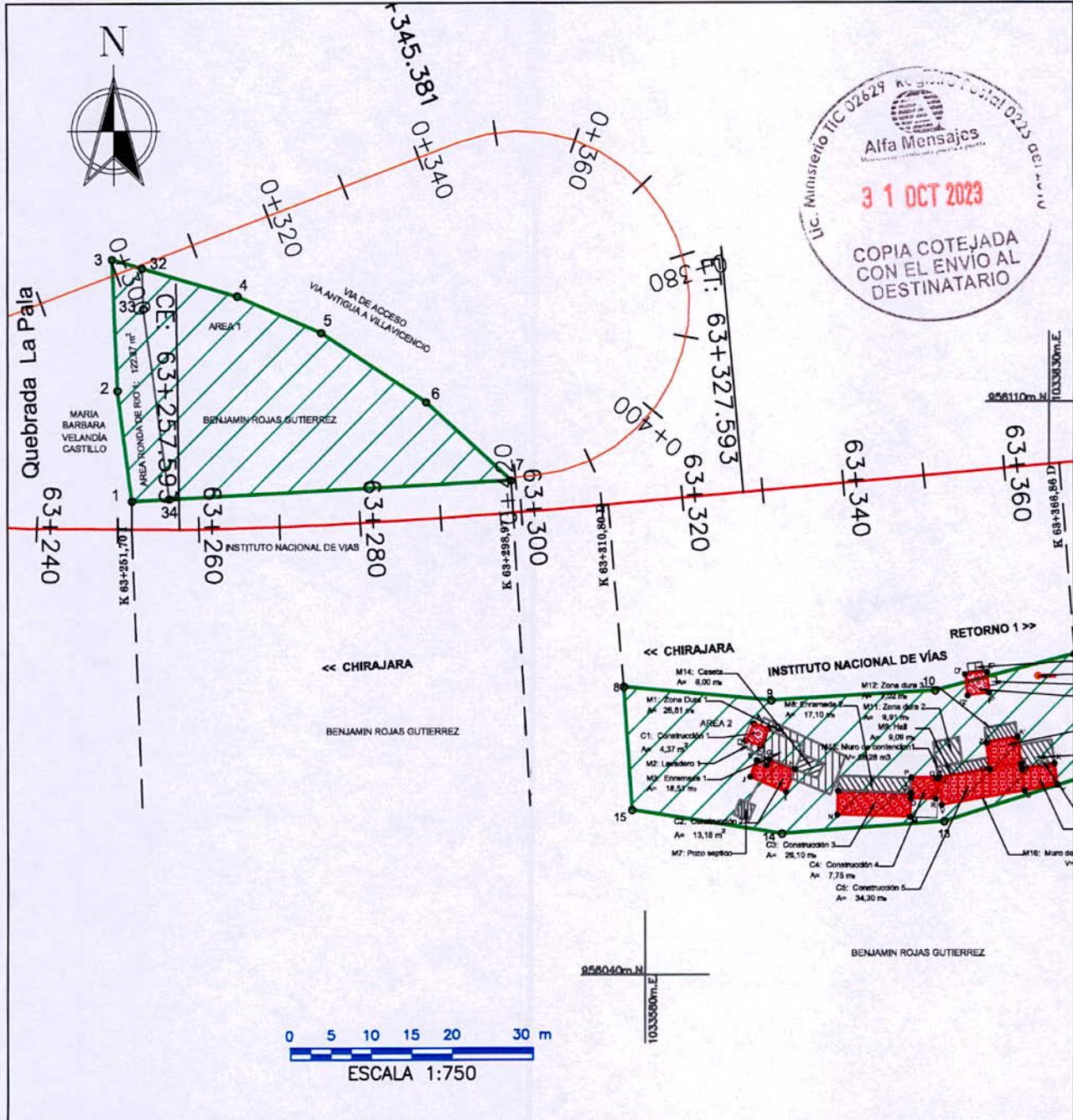


ESPECIE CEDRO



Nombre: Aldemar Galvis Silva

Cargo: Coordinador Predial



CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTA - VILLAVICENCIO
SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES

REVISION No.
1

F.M:
152-44534



DISEÑO Y CALCULO:
CONCESIONARIA VIAL ANDINA
COVIANDINA S.A.S

PROPIETARIO:
BENJAMIN ROJAS GUTIERREZ

CONVENCIONES

BORDE VÍA PROYECTADA		LÍNEA DE COMPRA	
EJE DE VÍA PROYECTADA		AREA REQUERIDA	
CALZADA VÍA EXISTENTE		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES		AREA REMANENTE	
QUEBRADAS		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
LINDERO			
CERCA			

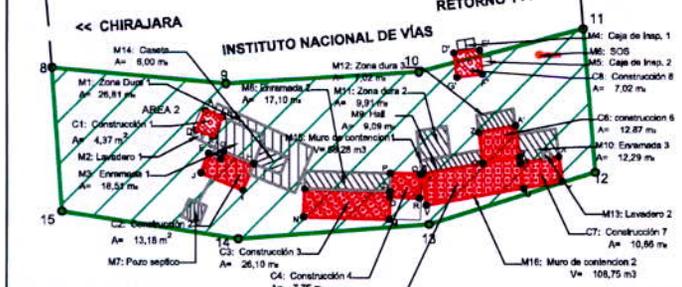
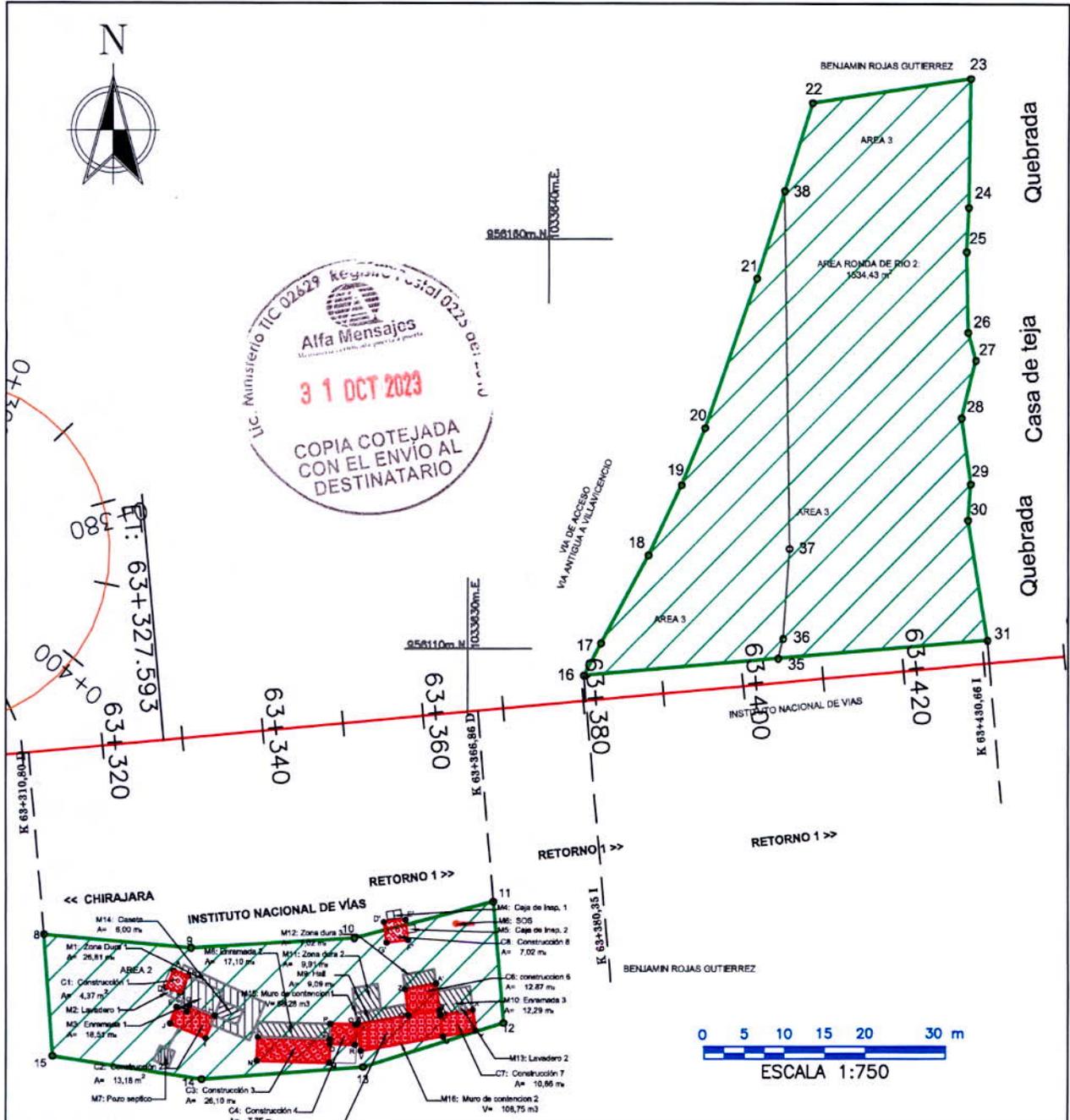
CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONSTRUIDA:	AREA REMANENTE:	AREA SOBRANTE:
0 Ha 3920,74 m ²	4 Ha 7625,00 m ²	0 Ha 116,25 m ²	0 Ha 00,00 m ²	4 Ha 3704,26 m ²

FECHA ELAB.:
01-09-2023
ESCALA:
1:750

UNIDAD FUNCIONAL:
1
SECTOR:
CHIRAJARA - RETORNO 1

No. CATASTRAL:
00000080014000
FICHA GRAFICA No.
CHF-1-004B-ID



CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTA - VILLAVICENCIO SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES		REVISION No. 1	FMI: 152-44534	CONVENCIONES BORDE VÍA PROYECTADA: LÍNEA DE COMPRA: EJE DE VÍA PROYECTADA: AREA REQUERIDA: CALZADA VÍA EXISTENTE: AREA CONSTRUIDA REQUERIDA: CONSTRUCCIONES EXISTENTES: AREA REMANENTE: QUEBRADAS: AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: LINDERO: CERCA:	
				UNIDAD FUNCIONAL: 1 No. CATASTRAL: 000000080014000	
DISEÑO Y CALCULO: CONCESIONARIA VIAL ANDINA COVIANDINA S.A.S		PROPIETARIO: BENJAMIN ROJAS GUTIERREZ		FECHA ELAB.: 01-09-2023 ESCALA: 1:750	
CUADRO DE AREAS					
AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONSTRUIDA:	AREA REMANENTE:	AREA SOBRAINTE:	
0 Ha 3920,74 m ²	4 Ha 7625,00 m ²	0 Ha 116,25 m ²	0 Ha 00,00 m ²	4 Ha 3704,26 m ²	
SECTOR: CHIRAJARA - RETORNO 1		FICHA GRAFICA No. CHF-1-004B-ID			

CUADRO DE COORDENADAS AREA 1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	956097.83	1033516.47	
2	956111.24	1033514.68	13.52
3	956127.26	1033514.05	16.04
4	956122.80	1033529.50	16.08
5	956118.32	1033539.88	11.30
6	956109.86	1033552.85	15.49
7	956100.32	1033563.38	14.21
1	956097.83	1033516.47	46.98

ÁREA : 0 Ha 859.45 m²

CUADRO DE COORDENADAS AREA 2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
8	956075.17	1033577.35	
9	956073.47	1033595.60	18.33
10	956074.67	1033615.87	20.31
11	956079.18	1033633.16	17.87
12	956064.14	1033634.43	15.09
13	956058.71	1033616.99	18.27
14	956057.24	1033596.92	20.12
15	956060.12	1033578.40	18.74
8	956075.17	1033577.35	15.09

ÁREA : 0 Ha 886.18 m²

CUADRO DE COORDENADAS AREA RONDA DE RIO 1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
3	956127.26	1033514.05	
32	956126.19	1033517.77	3.87
33	956121.22	1033517.92	4.97
34	956098.08	1033521.10	23.36
1	956097.83	1033516.47	4.64
2	956111.24	1033514.68	13.52
3	956127.26	1033514.05	16.04

ÁREA RONDA DE RIO 1: 122.87 m²
 ÁREA RONDA DE RIO TOTAL: 122.87 m² + 1534.43 m²
 ÁREA RONDA DE RIO TOTAL: 1657.30 m²

CUADRO DE COORDENADAS AREA 3			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
16	956106.74	1033644.41	
17	956110.68	1033646.54	4.48
18	956121.39	1033652.44	12.23
19	956129.92	1033656.56	9.47
20	956136.87	1033659.44	7.52
21	956155.15	1033665.89	19.38
22	956176.54	1033672.78	22.47
23	956179.54	1033692.36	19.81
24	956163.83	1033692.17	15.71
25	956158.44	1033691.90	5.40
26	956148.54	1033692.08	9.90
27	956145.11	1033693.06	3.57
28	956138.11	1033691.31	7.22
29	956130.04	1033692.43	8.15
30	956125.63	1033692.11	4.42
31	956111.01	1033694.54	14.82
16	956106.74	1033644.41	50.32

ÁREA : 0 Ha 2175.11 m²
 ÁREA REQUERIDA TOTAL : A1 + A2 + A3
 ÁREA REQUERIDA TOTAL : 3920.74 m²

CUADRO DE COORDENADAS AREA RONDA DE RIO 2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
22	956176.54	1033672.78	
23	956179.54	1033692.36	19.81
24	956163.83	1033692.17	15.71
25	956158.44	1033691.90	5.40
26	956148.54	1033692.08	9.90
27	956145.11	1033693.06	3.57
28	956138.11	1033691.31	7.22
29	956130.04	1033692.43	8.15
30	956125.63	1033692.11	4.42
31	956111.01	1033694.54	14.82
35	956108.80	1033668.59	26.05
36	956111.20	1033669.19	2.48
37	956122.14	1033669.94	10.97
38	956165.85	1033669.34	43.71
22	956176.54	1033672.78	11.24

ÁREA RONDA DE RIO 2: 1534.43 m²

CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTA - VILLAVICENCIO SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES		REVISION No. 1	FMI: 152-44534	CONVENCIONES BORDE VÍA PROYECTADA LÍNEA DE COMPRA EJE DE VÍA PROYECTADA ÁREA REQUERIDA CALZADA VÍA EXISTENTE ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA CONSTRUCCIONES EXISTENTES ÁREA REMANENTE QUEBRADAS ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS LINDERO CERCA	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 Concesionaria Vial Andina			
DISEÑO Y CALCULO: CONCESIONARIA VIAL ANDINA COVIANDINA S.A.S		PROPIETARIO: BENJAMIN ROJAS GUTIERREZ			
CUADRO DE AREAS				FECHA ELAB.: 01-09-2023	UNIDAD FUNCIONAL: 1
ÁREA REQUERIDA: 0 Ha 3920,74 m ²	ÁREA TOTAL: 4 Ha 7625,00 m ²	ÁREA CONSTRUIDA: 0 Ha 116,25 m ²	ÁREA REMANENTE: 0 Ha 00,00 m ²	ÁREA SOBRANTE: 4 Ha 3704,26 m ²	No. CATASTRAL 000000080014000
ESCALA: N/A				SECTOR: CHIRAJARA - RETORNO 1	FICHA GRAFICA No. CHF-1-004B-ID



CONSTRUCCIÓN 1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	956070.68	1033593.47	1.90
B	956070.03	1033595.25	
C	956067.93	1033594.30	2.30
D	956068.59	1033592.52	1.90
A	956070.68	1033593.47	2.30
ÁREA : 4.37 m ²			

CONSTRUCCION 2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
E	956066.19	1033593.81	1.40
F	956065.61	1033595.09	
G	956066.35	1033595.39	0.80
H	956065.09	1033598.54	3.40
I	956062.30	1033597.42	3.00
J	956064.15	1033592.99	4.80
E	956066.19	1033593.81	2.20
ÁREA : 13.18 m ²			

CONSTRUCCION 3			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
K	956062.43	1033603.86	9.00
L	956062.16	1033612.86	
M	956059.26	1033612.77	2.90
N	956059.53	1033603.77	9.00
K	956062.43	1033603.86	2.90
ÁREA : 26.10 m ²			

CONSTRUCCION 4			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
O	956061.56	1033612.84	2.50
P	956064.06	1033612.91	
Q	956063.97	1033616.01	3.10
R	956061.47	1033615.94	2.50
O	956061.56	1033612.84	3.10
ÁREA : 7.75 m ²			

CONSTRUCCION 5			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
S	956063.98	1033616.24	10.40
T	956065.76	1033626.48	
U	956062.49	1033626.92	3.30
V	956060.71	1033616.68	10.40
S	956063.98	1033616.24	3.30
ÁREA : 34.30 m ²			

CONSTRUCCION 6			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
Z	956068.34	1033622.18	3.90
A'	956069.04	1033626.04	
T	956065.76	1033626.48	3.30
C'	956065.10	1033622.64	3.90
Z	956068.34	1033622.18	3.30
ÁREA : 12.87 m ²			

CONSTRUCCION 7			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
W	956065.07	1033626.58	4.10
X	956065.77	1033630.62	
Y	956063.19	1033630.96	2.60
U	956062.49	1033626.92	4.10
W	956065.07	1033626.58	2.60
ÁREA : 10.66 m ²			

CONSTRUCCIÓN 8			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
D'	956076.67	1033619.57	2.70
E'	956076.99	1033622.25	
F'	956074.41	1033622.56	2.60
G'	956074.09	1033619.88	2.70
D'	956076.67	1033619.57	2.60
ÁREA : 7.02 m ²			

CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BOGOTA - VILLAVICENCIO SECTOR CHIRAJARA - FUNDADORES		REVISION No. 1	FMI: 152-44534	CONVENCIONES BORDE VÍA PROYECTADA LÍNEA DE COMPRA EJE DE VÍA PROYECTADA ÁREA REQUERIDA CALZADA VÍA EXISTENTE ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA CONSTRUCCIONES EXISTENTES ÁREA REMANENTE QUEBRADAS ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS LINDERO CERCA	
DISEÑO Y CALCULO: CONCESIONARIA VIAL ANDINA COVIANDINA S.A.S		PROPIETARIO: BENJAMIN ROJAS GUTIERREZ			
CUADRO DE AREAS AREA REQUERIDA: 0 Ha 3920,74 m ² AREA TOTAL: 4 Ha 7625,00 m ² AREA CONSTRUIDA: 0 Ha 116,25 m ² AREA REMANENTE: 0 Ha 00,00 m ² AREA SOBRANTE: 4 Ha 3704,26 m ²		FECHA ELAB.: 01-09-2023	UNIDAD FUNCIONAL: 1	No. CATASTRAL 000000080014000	
ESCALA: N/A		SECTOR: CHIRAJARA - RETORNO 1		FICHA GRAFICA No. CHF-1-004B-ID	



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz



AVALÚO PREDIO CHF-1-004B-ID

FECHA : 23 DE MAYO DE 2023
 SOLICITANTE : CONCESIONARIA VIAL ANDINA
 PROYECTO : CORREDOR CHIRAJARA - FUNDADORES
 UNIDAD FUNCIONAL : 1 - CHIRAJARA- RETORNO I

Ingeandina GRUPO METRO COLOMBIA
 REVISO APJ
 APROBO APJ
 FECHA 16/04/2023

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Solicitud. Concesionaria Vial Andina
- 1.2. Fecha de solicitud 27 de abril de 2023
- 1.3. Tipo de Inmueble. Lote de terreno y construcción.
- 1.4. Tipo de Avalúo. Comercial corporativo
- 1.5. Marco Normativo.



Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones)

Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones)

Ley 1682 de 2013 (Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias)

Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones)

Decreto 1420 de 1998 (Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos)

Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística)

Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013)

Resolución IGAC 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997)

Resolución IGAC 898 de 2014 (Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013)

Resolución IGAC 1044 de 2014 (Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija, normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).

Resolución IGAC 316 de 2015 (Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz



- proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
- 1.6. Departamento. Cundinamarca
 - 1.7. Municipio. Guayabetal
 - 1.8. Vereda. Chirajara Alta
 - 1.9. Uso permitido. Agropecuario tradicional tecnificado.
 - 1.10. Abscisado del área requerida De la K63+251.70 l a la K63+430.66 l, tomada del plano topográfico y ficha predial suministrado por el solicitante
 - 1.11. Uso actual del inmueble. Agropecuario
 - 1.12. Información Catastral
 - 1.12.1. Cedula Catastral 000000080014000
 - 1.12.2. Área de terreno 4.7625 ha. Fuente Registros Catastrales ACC
 - 1.12.3. Avalúo Catastral Vigente \$ 5'711.000 Fuente Registros Catastrales ACC
 - 1.13. Fecha de Visita al predio. 20 de mayo de 2023
 - 1.14. Fecha del Informe de Avalúo. 23 de mayo de 2023
 - 1.15. Nombre del predio Casa de Teja.

2. DOCUMENTOS

- 2.1. Certificado de Tradición y Libertad, matrícula 152-44534 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cáqueza, el 23/02/2023.
- 2.2. Escritura Pública 4661 del 24/09/1993 de la Notaría Segunda de Villavicencio.
- 2.3. Certificado de norma de uso de suelo, expedida por la secretaria de Planeación y Obras Públicas del municipio de Guayabetal, el 08/03/2023, con radicado CSPYOP-130-015-2023.
- 2.4. Estudio de Títulos, realizado el 7/03/2023.
- 2.5. Ficha Predial CHF-1-004B-ID, suministrada por la Concesionaria Vial Andina, en donde se encuentra la identificación Legal del predio y datos necesarios para la realización de este informe, del 28/02/2023.
- 2.6. Plano del área requerida CHF-1-004B-ID, del 28/02/2023.

3. INFORMACION JURIDICA.

- 3.1. Propietario BENJAMIN ROJAS GUTIERREZ
- 3.2. Título de Adquisición. Escritura Pública 4661 del 24/09/1993 de la Notaría Segunda de Villavicencio.
- 3.3. Matricula Inmobiliaria. 152-44534 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cáqueza, el 23/02/2023.
- 3.4. Observaciones Jurídicas No existen gravámenes, medidas cautelares ni limitaciones al dominio.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR.

- 4.1. Delimitación del Sector El oriente con la vereda Casa de Teja.
El occidente con la vereda San Miguel.
El norte con la vereda Chirajara Baja
El sur con el Municipio de Acacias.





Lonja Valuadora y de Propiedad Raíz



REVISO XV
 APROBO AP
 FECHA 16/06/2023

- 4.2. Actividad Predominante. Agropecuaria y pastos naturales.
- 4.3. Topografía. Fuertemente quebrado, con pendiente del 26 al 50%.
- 4.4. Características climáticas. Temperatura media 20°C y altitud 1.270 m.s.n.m.

4.5. Condiciones Agrologicas

Clase VII: Suelo con relieve similar a las de la Clase VI o también muy escarpados, con pendientes mayores del 50%. La erosión es más grave que en los suelos de Clase VI. El área puede estar afectada por erosión ligera hasta 100 %, moderada hasta 70%, severa hasta 50 % y muy severa hasta 30 %. Muy superficiales a muy profundos, pedregosidad y rocosidad nula a excesiva. Suelos salinos, salino sódicos hasta el 7 % del área. Drenaje natural desde excesivo a muy pobre; encharcamientos hasta 120 días acumulados por año; las inundaciones de 4 a 6 meses por año. Retención de agua excesiva a muy baja; permeabilidad muy lenta a muy rápida. Nivel de fertilidad alto a muy bajo. Por las limitaciones tan graves que presenta esta clase, su uso se limita principalmente a la vegetación forestal y en las áreas de pendientes menos abruptas, a potreros con muy cuidadoso manejo. En general requiere un manejo extremadamente cuidadoso, especialmente en relación con la conservación de las cuencas hidrográficas.

Fuente: http://www2.igac.gov.co/igac_web/normograma_files/RESOLUCION29651995.pdf

4.6. Servicios Públicos

ALCANTARILLADO		ACUEDUCTO VEREDAL	X	TRANSP.INTERMNPAL	X
TELEFONO		ALUMBRADO PUBLICO			
ENERGIA	X	POZO SÉPTICO			



- 4.7. Servicios Comunales: Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica y financieros se encuentran ubicados en la cabecera municipal de Guayabetal.

- 4.8. Vías de Acceso y transporte Vía a Villavicencio, que comunica al municipio de Cáqueza con el municipio de Villavicencio, con dos carriles, uno en cada sentido, sin separador y en pavimento asfáltico en regular estado de conservación y mantenimiento, con transporte de buses y busetas en forma continua.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA.

AREA DE ACTIVIDAD: De acuerdo al EOT del municipio de Guayabetal aprobado por el Acuerdo Municipal 049 del 2000, modificado por el acuerdo 21 del 4 de septiembre de 2011, este predio se encuentra clasificado como predio rural de Uso Agropecuario tradicional.

Uso Principal: cultivos semilimpios, cultivos silvoagricolas, cultivos silvopastoriles, con un manejo tecnificado y supervisado por la oficina de la Umata.





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

Uso Complementario: Protección, conservación, revegetalización, recreación y turismo, residencia campestre individual, actividades científicas y culturales, rehabilitación, pesca piscicultura y silvicultura.

Uso Restringido: Comercial, recreación y servicios, excursión, cultivos semilimpios, cultivos silvopastoriles, actividades extractivas, mataderos, botadores desechos urbanos e industriales.

Uso Prohibido: industrial, minería, rehabilitación, residencia campestre, agrupación, crecimiento de núcleos urbanos existentes, crecimiento de núcleos urbanos nuevos, recreación concertada, camping casa, cultivos limpios, cultivos densos, ganadería extensiva, aeropuertos, vertientes de aguas residuales, minería y rehabilitación.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

6.1. Ubicación. Posee frente sobre la Vía Autopista al Llano, corredor vial que interconecta a Bogotá con Villavicencio, a una distancia aproximada de dos kilómetros, del casco urbano de Guayabetal, costado izquierdo y derecho con dos carriles, uno en cada sentido, sin separador y en pavimento asfáltico en regular estado de conservación y mantenimiento, con transporte de buses y busetas en forma continua.

6.2. Área de terreno.

6.2.1	Área total del predio	4,762500	ha
6.2.2	Área Requerida	0,392074	ha
6.2.3	Área Sobrante	4,370426	ha
6.2.4	Fuente	Ficha predial CHF-1-004B-ID	



6.3. Linderos:

AREA REQUERIDA 1	
Por el Norte	VIA DE ACCESO VIA ANTIGUA A VILLAVICENCIO, en longitud de 57,08 metros
Por el Oriente	N/A, en longitud de N/A metros
Por el Sur	INSTITUTO NACIONAL DE VIAS, en longitud de 46,98 metros
Por el Occidente	MARIA BARBARA VELANDIA, en longitud de 29,56 metros
Fuente	Ficha predial CHF-1-004B-ID
AREA REQUERIDA 2	
Por el Norte	INSTITUTO NACIONAL DE VIAS, en longitud de 56,51 metros
Por el Oriente	BENJAMIN ROJAS GUTIERREZ, en longitud de 15,09 metros
Por el Sur	BENJAMIN ROJAS GUTIERREZ, en longitud de 57,13 metros
Por el Occidente	BENJAMIN ROJAS GUTIERREZ, en longitud de 15,09 metros
Fuente	Ficha predial CHF-1-004B-ID

PREDIO CHF-1-004B-ID

Página 4 de 34





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz



AREA REQUERIDA 3	
Por el Norte	BENJAMIN ROJAS GUTIERREZ, en longitud de 19,81 metros
Por el Oriente	QUEBRADA CASA DE TEJA, en longitud de 73,19 metros
Por el Sur	INSTITUTO NACIONAL DE VIAS, en longitud de 50,32 metros
Por el Occidente	VIA DE ACCESO VIA ANTIGUA A VILLAVICENCIO, en longitud de 75,55 metros
Fuente	Ficha predial CHF-1-004B-ID

6.4. Vías de acceso al predio. Autopista al Llano, en pavimento asfáltico, con dos carriles, uno en cada dirección.

6.5. Servicios Públicos.

ALCANTARILLADO		ACUEDUCTO VEREDAL	X	TRANSP.INTERMNPAL	X
TELEFONO		ALUMBRADO PUBLICO			
ENERGIA	X	POZO SÉPTICO			

6.6. Unidades fisiográficas Una, con suelo fuertemente quebrado, con pendiente entre el 26 y el 50%, uso agropecuario, norma de uso suelo cultivos semilimpios, cultivos silvoagrícolas, cultivos silvopastoriles; fuerte pedregosidad, rocosidad y erosión, baja fertilidad, suelos superficiales, facilidad de drenaje natural, temperatura media 20°C y altitud 1.270 m.s.n.m.

6.7. Área Construida C1: 4.37 m²

6.7.1. Características Constructivas.

6.7.1.1.	Cimentación	Placa de entrepiso
6.7.1.2.	Muros	Ladrillo de cemento.
6.7.1.3.	Pintura	No posee
6.7.1.4.	Piso	Concreto
6.7.1.5.	Estructura	Mampostería confinada
6.7.1.6.	Estructura de cubierta	Madera
6.7.1.7.	Cubierta	Teja de Zinc
6.7.1.8.	Enchapes	No posee
6.7.1.9.	Cocina	Sencilla
6.7.1.10.	Distribución Interna.	Cocina



6.8. Área Construida C2: 13.18 m²

6.8.1. Características Constructivas.

6.8.1.1.	Cimentación	Placa de entrepiso
6.8.1.2.	Muros	Bloque de arcilla a la vista.
6.8.1.3.	Pintura	No posee
6.8.1.4.	Piso	Concreto esmaltado





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

6.8.1.5.	Estructura	Mampostería confinada
6.8.1.6.	Estructura de cubierta	Metálica
6.8.1.7.	Cubierta	Teja de Zinc
6.8.1.8.	Enchapes	No posee
6.8.1.9.	Cocina	Sencilla
6.8.1.10.	Distribución Interna.	Un baño y una cocina

6.9. Área Construida C3: 26.10 m²

6.9.1. Características Constructivas.

6.9.1.1.	Cimentación	Placa de piso en madera elevado
6.9.1.2.	Muros	Muros en tablón de madera.
6.9.1.3.	Pintura	No posee
6.9.1.4.	Piso	No posee.
6.9.1.5.	Estructura	En madera
6.9.1.6.	Estructura de cubierta	En madera
6.9.1.7.	Cubierta	Teja de Zinc
6.9.1.8.	Baño	No posee
6.9.1.9.	Distribución Interna.	Dos alcobas

6.10. Área Construida C4 7.75 m²

6.10.1. Características Constructivas.

6.10.1.1.	Cimentación	Placa de piso en madera
6.10.1.2.	Muros	Muros en tablón de madera.
6.10.1.3.	Pintura	No posee
6.10.1.4.	Piso	No posee.
6.10.1.5.	Estructura	En madera
6.10.1.6.	Estructura de cubierta	En madera
6.10.1.7.	Cubierta	Teja de Zinc
6.10.1.8.	Baño	No posee.
6.10.1.9.	Distribución Interna.	Dos alcobas

6.11. Área Construida C5 34.30 m²

6.11.1. Características Constructivas.

6.11.1.1.	Cimentación	Placa de entrepiso
6.11.1.2.	Muros	Bloque de arcilla a la vista.
6.11.1.3.	Pintura	No posee
6.11.1.4.	Piso	Concreto
6.11.1.5.	Estructura	Mampostería confinada
6.11.1.6.	Estructura de cubierta	Madera





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

6.14.1.6.	Estructura de cubierta	Madera
6.14.1.7.	Cubierta	Termo acústica
6.14.1.8.	Enchapes	No posee
6.14.1.9.	Cocina	No posee
6.14.1.10.	Distribución Interna.	Un cuarto



6.15. Construcciones principales.

CONSTRUCCIÓN 1: PISO EN CONCRETO ESMALTADO, ESTRUCTURA Y MUROS EN LADRILLO CEMENTO, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA Y TEJA DE ZINC, PUERTA EN ANGULO METALICO, ESTADO DE CONSERVACION MALO CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 8 AÑOS	4,37	m ²
CONSTRUCCION 2: PISO EN CONCRETO ESMALTADO CON SUBMURACION EN VIGAS DE AMARRE DE (0,10)M DE ESPESOR Y COLUMNAS EN CONCRETO DE (2.50M) DE ALTURA, DE (0.20*0.20)M, ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO, MUROS EN BLOQUE A LA VISTA, CUBIERTA CON SOPORTE EN VIGAS DE AMARRE, LISTON METALICO Y TEJA ZINC. PUERTA Y VENTANA EN ANGULO METALICO, LA COCINA INCLUYE MESON EN CONCRETO DE (0,60)M DE ANCHO Y (1,20)M DE LONGITUD, SOPORTADO EN MURO EN BLOQUE ENCHAPADO POR UNA CARA DE (0,90)M DE ALTURA. ESTADO DE CONSERVACION REGULAR CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA 8 AÑOS	13,18	m ²
CONSTRUCCION 3: PISO ELEVADO EN MADERA SOPORTADO EN COLUMNAS METALICAS DE (2.20)M DE ALTURA, ESTRUCTURA EN MADERA, MUROS EN TABLON DE MADERA, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA Y ZINC, ESTADO DE CONSERVACION REGULAR CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 5 AÑOS	26,10	m ²
CONSTRUCCION 4: PISO ELEVADO EN MADERA SOPORTADO EN COLUMNAS METALICAS DE (2.20)M DE ALTURA, ESTRUCTURA EN MADERA, MUROS EN TABLON DE MADERA CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA Y TEJA ZINC; ESTADO DE CONSERVACION REGULAR, CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 5 AÑOS	7,75	m ²



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz



Ingeandina

GRUPO
METRO COLOMBIA

REVISO

APROBO

FECHA

16/06/2023

CONSTRUCCION 5: PISO EN CONCRETO CON SUBMURACION EN VIGAS DE AMARRE DE (0,20)M Y COLUMNAS EN CONCRETO DE (2.50)M DE ALTURA Y (0.20*0.20)M, ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO MUROS EN BLOQUE A LA VISTA, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA, VIGAS DE AMARRE, TEJA DE ZINC Y ASBESTO CEMENTO; ESTADO DE CONSERVACION REGULAR, CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 6 AÑOS	34,30	m ²
CONSTRUCCION 6: PISO EN CONCRETO ESMALTADO CON SUBMURACION EN VIGAS DE AMARRE Y COLUMNAS DE CONCRETO DE (0,20 *0,20)M Y (2.50)M DE ALTURA, ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO, MUROS EN BLOQUE A LA VISTA, CUBIERTA CON SOPORTE EN VIGAS DE AMARRE, LISTON METALICO Y TEJA DE ZINC; ESTADO DE CONSERVACION REGULAR, CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 6 AÑOS	12,87	m ²
CONSTRUCCION 7: PISO EN CONCRETO ENCHAPADO CON SUBMURACION EN VIGAS DE AMARRE DE (0,20)M DE ESPESOR Y COLUMNAS EN CONCRETO DE (0.20*0.20)M Y (2.50)M DE ALTURA, ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO, MUROS EN BLOQUE A LA VISTA PAÑETADOS Y PINTADOS POR DENTRO, CUBIERTA CON SOPORTE EN VIGAS DE AMARRE, LISTON METALICO Y TEJA DE ZINC, PUERTAS Y VENTANAS EN ANGULO METALICO. ESTADO CONSERVACION REGULAR CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 8 AÑOS	10,66	m ²
CONSTRUCCION 8: PISO EN CONCRETO ESMALTADO ESTRUCTURA Y MUROS EN LADRILLO A LA VISTA CUBIERTA EN TEJA TERMOACUSTICA (PUERTO DE OPERACION); ESTADO DE CONSERVACION BUENO; CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 8 AÑOS	7,02	m ²



6.16. Anexos otras construcciones

M1: ZONA DURA 1: EN CONCRETO Y MEZCLA ASFALTICA DE (0,10)M DE ESPESOR	26,81	m ²
M2: LAVADERO 1: PREFABRICADO EN CONCRETO DE (0,80*0,60)M Y (0,80)M DE ALTURA	1,00	un
M3: ENRAMADA 1: PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA EN POSTES DE MADERA, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA Y TEJA DE ZINC	18,51	m ²
M4: CAJA DE INSPECCION 1: EN CONCRETO DE (1,80*1,0)M Y (0,50)M DE PROFUNDIDAD	1	un
M5: CAJA DE INSPECCION 2: EN CONCRETO DE (1,10*1,0)M Y (0,50)M DE PROFUNDIDAD	1	un
M6:SOS: ESTRUCTURA EN ANGULO METALICO DE (0.14)M DE ESPESOR Y (0.30)M DE ANCHO, SOPORTADO EN PLACA DE CONCRETO DE (1.30*2.60)M Y (0.10)M DE ESPESOR	1	un
M7: POZO SEPTICO: EN CONCRETO DE (2.0*2.0)M Y (2.0)M DE ALTURA. INCLUYE RED SANITARIA EN TUBERIA DE PVC DE 3" Y (0,14)M DE LONGITUD	1	un

PREDIO CHF-1-004B-ID

Pagina 9 de 34

Carrera 54 106 18 Of 612, Telfs: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of 202 Telf: (8) 7710183 Sogamoso
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz



M8: ENRAMADA 2: PISO EN MADERA, ESTRUCTURA EN POSTES MADERA, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA Y TEJA DE ZINC	17,10	m ²
M9: HALL: PISO EN CONCRETO ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO DE (0,20*0,20)M Y (2,50)M DE ALTURA, CUBIERTA CON SOPORTE EN VIGAS DE AMARRE DE (0,20)M DE ESPESOR, LAMINAS EN MADERA MADERA Y TEJA DE ZINC	9,09	m ²
M10: ENRAMADA 3: PISO EN CONCRETO ESTRUCTURA, EN COLUMNAS DE CONCRETO DE (0,20*0,20)M Y (2,50)M DE ALTURA, CUBIERTA CON SOPORTE EN VARILLA DE 1/2" Y TEJA DE ZINC	12,29	m ²
M11: ZONA DURA 2: EN CONCRETO REFORZADO DE(0.10)M DE ESPESOR	9,91	m ²
M12: ZONA DURA 3: EN CONCRETO DE (0.10)M DE ESPESOR	7,02	m ²
M13: LAVADERO 2: EN BLOQUE PAÑETADO DE (0,80*0,80)M Y (1,20)M DE ALTURA	1	un
M14: CASETA, PISO EN CONCRETO ESTRUCTURA Y MUROS EN ANGULO METALICO CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA Y ZINC	6,00	m ²
M15: MURO DE CONTENCIÓN 1:EN PIEDRA DE LAJA DE (2,10)M DE ANCHO, 11,10 M DE LONGITUD Y (2,50)M DE ALTURA	58,28	m ³
M16: MURO DE CONTENCIÓN 2: EN PIEDRA DE LAJA DE (3,0)M DE ANCHO Y (2,50)M DE ALTURA	108,75	m ³

6.17. Cultivos y especies

ORNAMENTALES	25	un
PALO BLANCO D=(0,10M)	25	un
CAFÉ	100	un
LIMON MANDARINO D=(0,10M)	3	un
PALMA DE BOTELLA D=(0,10M)	43	un
GUANABANO D=(0,50M)	2	un
GUAYABO D=(0,05M)	2	un
AGUACATE D=(0,15M)	4	un
YOPO D=(0,10M)	6	un
MADARINO D=(0,10M)	4	un
MANGO D=(0,30M)	4	un
CHIRIMOLLA D=(0,10M)	2	un
SIETE CUEROS D=(0,10M)	6	un
CEDRO D=(0,10M)	4	un
ZAPOTE D=(0,25M)	3	un
PALO CRUZ D=(0,15M)	5	un
PLATANO D=(0,15M)	40	un
BOSQUE NATIVO	3034,56	m ²





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz



7. METODOS VALUATORIOS

Para el presente avalúo se utilizan el Método de Comparación y la Consulta a expertos evaluadores o encuestas para la determinación del valor del terreno y el Método de Costo de reposición para la determinación de valor de las mejoras, los cuales están definidos en la Resolución 0620 de 2.008 del IGAC así:

“Artículo 1º.- Método de comparación o 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.”

Artículo 9o. Consulta a expertos evaluadores o encuestas. (...) Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

(...)

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

(...)

PARÁGRAFO. En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación

Artículo 3º.- 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = (Ct - D) + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

8. INVESTIGACION ECONOMICA (OFERTAS)

8.1. Relación de Ofertas Obtenidas

No se encontraron ofertas en este sector ni en predios cercanos con características similares.

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

Por la razón de no existencia de ofertas, para la determinación de valor de terreno con uso Agropecuario Tradicional; el valor será determinado por encuestas indicadas en el Estudio de Valores de Referencia.

RECOPIACION DE ENCUESTAS						
ITEM	NOMBRE	EXPERIENCIA	TELEFONO	ZONA GEOECONOMICA	RELIEVE	VALOR ENCUESTA
1	CARLOS TALERO	AVALUADOR	312 4035458	ZONA GEOECONOMICA 1	ESCARPADO	15.000.000
2	JORGE DELGADILLO	AVALUADOR	314 2938976	ZONA GEOECONOMICA 1	ESCARPADO	17.000.000
3	LEYDI BEJARANO	AVALUADOR	312 3566427	ZONA GEDECONOMICA 1	ESCARPADO	16.000.000
Promedio						\$ 16.000.000
Desviación Estandard						1.000.000
Coeficiente de variación						6,25
Limite Superior						\$ 17.000.000
Limite Inferior						\$ 15.000.000
Factor por Variacion						\$ 16.000.000
VALOR HOMOGENIZADO DE ha						16.000.000

Tabla 1. ESTUDIO DE MERCADO ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA 1

10. CÁLCULOS VALOR DEL TERRENO

10.1. El análisis realizado a las muestras, por el Método Comparativo, cumple con el factor de Coeficiente de Variación, menor a 7.5%, permitido por la norma, razón por la cual, es aceptable tanto el análisis como las muestras obtenidas.

10.2. De acuerdo con el anterior análisis, mostrado en el numeral 9, se puede determinar que este predio cercano a la vía posee un valor de \$ 16'000.000.00 por hectárea de terreno agropecuario.





Lonja Valuadora y de Propiedad Raíz



REVISOR APJ
 APROBADO APJ
 FECHA 16/08/2023

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

CONSTRUCCION 1, 2, 5, 6, 7, C8					Unid: m ²	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Vivienda Unifamiliar VIP	Constr 206	38	m ²	1,0000	1.523.240	\$ 1.523.240
Subtotal						\$ 1.523.240
Subtotal con AIU				15%		\$ 1.751.726
Año de Construcción			2008			
Vida Util			70	Años		
Edad			15	Años		
Edad en porcentaje de la vida			21,43			
Estado de conservación			3,5			
Depreciación			41,87			
Valor Depreciado						\$ 1.018.215
Valor adoptado						\$ 1.018.200
CONSTRUCCION C3, C4					Unid: m ²	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 206	8	hc	0,02	25.741	515
Planchon 18cm * 4cm *2,9m	Constr 206	92	un	1,00	23.572	23.572
Puntilla con cabeza 2"	Constr 206	110	lb	1,00	3.890	3.890
Liston 10 cm X 1.8 X 2.9 m	Constr 206	92	un	0,10	19.524	1.952
Entramado madera para teja fibroc.	Constr 206	142	m ²	1,00	44.875	44.875
Teja aluzinc	Constr 206	74	m ²	1,00	17.144	17.144
Perfil Estructural PHR C 100*50* 6 m	Homecenter	WEB	un	1,00	150.900	150.900
Vara corredor Ø 8 a 10 cm	Constr 206	93	un	1,30	8.124	10.561
Tabla burra Euc 30 x 2.7 cmx 2.9 m	Constr 206	93	un	1,30	18.606	24.188
Puntilla con cabeza 2"	Constr 206	110	lb	1,00	3.890	3.890
Mano de obra AA	Constr 206	8	4,00	0,30	25.741	7.722
Subtotal						289.210
Subtotal con AIU				15%		332.591
Valor por unidad			m ²	1,00		332.591
Año de Construcción			2008			
Vida Util			40	Años		
Vida de uso			15	Años		
Factor de uso			37,50			
Factor Conservacion			1,0			
Depreciación			25,78			
Valor final						\$ 246.856
Valor Adoptado						\$ 246.900





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

12. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS:

M1: ZONA DURA					Unid: m ²	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 206	8	0,08	0,08	25.741	2.059
Base granular B-600	Constr 206	54	0,20	0,20	46.410	9.282
Pavimento asfáltico en obra	Constr 206	200	0,20	0,20	383.778	76.756
Placa concreto 3000 PSI 10 cm malle e piso	Constr 206	146	0,05	0,05	109.486	5.474
Relleno en rebecho comun compactado	Constr 206	125	0,10	0,10	120.119	12.012
Subtotal						105.583
Subtotal con AIU				15%		121.421
Valor por unidad			m ²	1,00		121.421
Año de Construcción			1990			
Vida Util			40 Años			
Vida de uso			33 Años			
Factor de uso			82,50			
Factor Conservacion			3,0			
Depreciacion			79,77			
Valor final						\$ 24.565
Valor Adoptado						\$ 24.600

Nota: La limpieza y descapote y mezcla asfáltica incluyen materiales y mano de obra.

M2 LAVADERO PREFABRICADO 1 (ESTANDAR 60X90)					Unid: un	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Lavadero prefabricado (60*50)	Homecenter	0	un	1,00	270.000	270.000
Mano de obra AA	Constr 206	8	hc	1,00	25.741	25.741
Subtotal						295.741
Subtotal con AIU				15%		340.102
Valor por unidad			un	1,00		340.102
Año de Construcción			2003			
Vida Util			50 Años			
Vida de uso			20 Años			
Factor de uso			40,00			
Factor Conservacion			2,0			
Depreciacion			29,82			
Valor final						\$ 238.668
Valor Adoptado						\$ 238.700

M3 RAMADA 1					Unid: m ²	
Descripción	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 206	8	hc	0,02	25.741	515
Entramado madera para teja fibroc.	Constr 206	142	m ²	1,00	44.875	44.875
Teja aluzinc	Constr 206	74	m ²	1,00	17.144	17.144
Placa concreto 3000 PSI 10 cm malle e piso	Constr 206	146	m ²	0,10	109.486	10.949
Vara corredor Ø 8 a 10 cm	Constr 206	93	un	1,30	8.124	10.561
Subtotal						84.044
Subtotal con AIU				15%		96.650
Valor por unidad				1,00		96.650
Año de Construcción			2010			
Vida Util			20 Años			
Vida de uso			13 Años			
Factor de uso			65,00			
Factor Conservacion			2,0			
Depreciacion			54,84			
Valor final						\$ 43.648
Valor Adoptado						\$ 43.600





CONSORCIO METROANDINA
 Ingeandina **GRUPO METRO COLOMBIA**
 APROBO APJ
 FOLIO 16/06/2023

Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

M4 CAJA DE INSPECCION 1					Unid: un	
Descripcion	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Excavacion manual general (Piso)	Constr 206	125	m³	0,90	181.715	163.544
Concreto 3000 PSI	Constr 206	140	m³	0,45	516.319	232.344
Barra corrugada 1/2" 6m	Homecenter	WEB	un	18,00	26.750	481.500
Mano de obra AA	Constr 206	8	hc	1,00	25.741	25.741
Muro divisorio bloque n°4	Constr 206	152	m²	2,80	38.279	107.181
Pañete liso 1:4	Constr 206	141	m²	2,80	32.822	91.902
Subtotal						1.102.211
Subtotal con AIU				15%		1.267.542
Valor por unidad			0	1,00		1.267.542
Año de Construccion			2000			
Vida Util			70	Años		
Vida de uso			23	Años		
Factor de uso			32,86			
Factor Conservacion			2,0			
Depreciacion			23,80			
Valor final						\$ 965.835
Valor Adoptado						\$ 965.800

Nota: La excavación manual, Muros en bloque y Pañete incluyen materiales y mano de obra.

M5: CAJA DE INSPECCIÓN 2					Unid: un	
Descripcion	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Excavacion manual general (Piso)	Constr 206	125	m³	0,55	181.715	99.943
Concreto 3000 PSI	Constr 206	140	m³	0,58	516.319	298.174
Barra corrugada 1/2" 6m	Homecenter	WEB	un	0,10	26.750	2.675
Mano de obra AA	Constr 206	8	hc	1,00	25.741	25.741
Muro bloque conc estructural 9 cm	Constr 206	152	m²	2,10	134.058	281.522
Pañete liso 1:4	Constr 206	141	m²	2,10	32.822	68.926
Subtotal						776.981
Subtotal con AIU				15%		893.529
Valor por unidad			0	1,00		893.529
Año de Construccion			2000			
Vida Util			70	Años		
Vida de uso			23	Años		
Factor de uso			32,86			
Factor Conservacion			2,0			
Depreciacion			23,80			
Valor final						\$ 680.846
Valor Adoptado						\$ 680.800

Nota: La excavación manual, Muros en bloque y Pañete incluyen materiales y mano de obra.

Alfa Mensajes
 Mensajes certificados por Internet
31 OCT 2023
 COPIA COTEJADA
 CON EL ENVÍO AL
 DESTINATARIO





Lonja Valuadora y de Propiedad Raíz

M7 POZO SEPTICO					Unid: un	
Descripcion	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Excavacion manual general (Piso)	Constr 206	125	m ³	8,00	181.715	1.453.720
Concreto 3000 PSI	Constr 206	140	m ³	1,00	516.319	516.319
Barra corrugada 1/2" 6m	Homecenter	WEB	un	40,00	26.750	1.070.000
Mano de obra AA	Constr 206	8	hc	2,00	25.741	51.482
Muro bloque conc estructural 9 cm	Constr 206	152	m ²	16,00	134.058	2.144.928
Pañete liso 1:4	Constr 206	141	m ²	16,00	32.822	525.152
Subtotal						5.761.601
Subtotal con AIU					15%	6.625.841
Valor por unidad			un	1,00		6.625.841
Año de Construccion			2000			
Vida Util			70 Años			
Vida de uso			23 Años			
Factor de uso			32,86			
Factor Conservacion			2,0			
Depreciacion			23,80			
Valor final						\$ 5.048.722
Valor Adoptado						\$ 5.048.700
Nota: La excavación manual, Muros en bloque y Pañete incluyen materiales y mano de obra.						
M8 ENRAMADA 2					Unid: m ²	
Descripcion	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 206	8	hc	0,02	25.741	515
Vara corredor Ø 8 a 10 cm	Constr 206	93	un	0,69	8.124	5.603
Tabla burra Euc 30 x 2.7 cmx 2.9 m	Constr 206	93	un	1,15	18.606	21.386
Puntilla con cabeza 2"	Constr 206	110	lb	0,02	3.890	78
Mano de obra AA	Constr 206	8	hc	0,40	25.741	10.296
Entramado madera para teja fibroc.	Constr 206	142	m ²	1,00	44.875	44.875
Teja aluzinc	Constr 206	74	m ²	1,00	17.144	17.144
Vara corredor Ø 8 a 10 cm	Constr 206	93	un	1,30	8.124	10.561
Subtotal						110.458
Subtotal con AIU					15%	127.027
Valor por unidad			m ²	1,00		127.027
Año de Construccion			2010			
Vida Util			20 Años			
Vida de uso			13 Años			
Factor de uso			65,00			
Factor Conservacion			2,0			
Depreciacion			54,84			
Valor final						\$ 57.366
Valor Adoptado						\$ 57.400





Lonja Valuadora y de Propiedad Raíz

M9 HALL					Unid: m ²	
Descripcion	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 206	8	hc	0,08	25.741	2.059
Base granular B-600	Constr 206	54	m ³	0,20	46.410	9.282
Concreto 3000 PSI	Constr 206	140	m ³	0,10	516.319	51.632
Mano de obra AA	Constr 206	8	hc	0,30	25.741	7.722
Columna 40 x 30 cm	Constr 206	145	m	0,0422	216.371	9.140
Barra corrugada 1/2" 6m	Homecenter	WEB	un	4,22	26.750	113.003
Entramado madera para teja fibroc.	Constr 206	142	m ²	1,00	44.875	44.875
Teja aluzinc	Constr 206	74	m ²	1,00	17.144	17.144
Mano de obra AA	Constr 206	8	hc	0,20	25.741	5.148
Subtotal						260.006
Subtotal con AIU				15%		299.007
Valor por unidad			m ²	1,00		299.007
Año de Construccion				2006		
Vida Util				70 Años		
Vida de uso				17 Años		
Factor de uso				24,29		
Factor Conservacion				3,0		
Depreciacion				30,46		
Valor final						\$ 207.930
Valor Adoptado						\$ 207.900

a limpieza y descapote, muros en bloque, pañete, pintura y entramado de cubierta incluyen materiales y mano d

M10 RAMADA					Unid: m ²	
Descripcion	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 206	8	hc	0,08	25.741	2.059
Base granular B-600	Constr 206	54	m ³	0,20	46.410	9.282
Concreto 3000 PSI	Constr 206	140	m ³	0,10	516.319	51.632
Mano de obra AA	Constr 206	8	hc	0,30	25.741	7.722
Columna 40 x 30 cm	Constr 206	145	m	0,0312	216.371	6.760
Barra corrugada 1/2" 6m	Homecenter	WEB	un	3,12	26.750	83.580
Entramado madera para teja fibroc.	Constr 206	142	m ²	1,00	44.875	44.875
Teja aluzinc	Constr 206	74	m ²	1,00	17.144	17.144
Mano de obra AA	Constr 206	8	hc	0,20	25.741	5.148
Subtotal						228.203
Subtotal con AIU				15%		262.434
Valor por unidad			m ²	1,00		262.434
Año de Construccion				2006		
Vida Util				70 Años		
Vida de uso				17 Años		
Factor de uso				24,29		
Factor Conservacion				3,0		
Depreciacion				30,46		
Valor final						\$ 182.497
Valor Adoptado						\$ 182.500

Nota: La limpieza y descapote, muros en bloque, pañete, pintura y entramado de cubierta incluyen materiales y mano de obra.



PREDIO CHF-1-004B-1D

Página 17 de 34

Carrera 54 106 18 Of 612, Telfs: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C
Carrera 12 # 14 A-18 Of. 202 Telf: (8) 7710183 Sogamoso
konjavaluadora@gmail.com, konjavaluadora@hotmail.com





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

M11 ZONA DURA 2 Y 3					Unid: m ²	
Descripcion	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Limpieza y descapote (M. de obra)	Constr 206	8	hc	0,02	25.741	515
Placa concreto 3000 PSI 10 cm malle e piso	Constr 206	146	m ²	0,10	109.486	10.949
Mano de obra AA	Constr 206	8	hc	0,60	25.741	15.445
Relleno en recebo comun compactado	Constr 206	125	m ³	0,20	120.119	24.024
Subtotal						50.932
Subtotal con AIU				15%		58.572
Valor por unidad			m ²	1,00		58.572
Año de Construccion			2016			
Vida Util			40 Años			
Vida de uso			7 Años			
Factor de uso			17,50			
Factor Conservacion			1,0			
Depreciacion			10,28			
Valor final						\$ 52.553
Valor Adoptado						\$ 52.600

M13: LAVADERO 2					Unid: un	
Descripcion	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Concreto 3000 PSI	Constr 206	140	m ²	0,096	516.319	49.567
Mano de obra AA	Constr 206	8	hc	1,00	25.741	25.741
Muro divisorio bloque n°4	Constr 206	152	m ²	2,56	38.279	97.994
Pañete liso 1:4	Constr 206	141	m ²	5,12	32.822	168.049
Mano de obra AA	Constr 206	8	hc	3,00	25.741	77.223
Subtotal						418.574
Subtotal con AIU				15%		481.360
Valor por unidad			un	1,00		481.360
Año de Construccion			2000			
Vida Util			70 Años			
Vida de uso			23 Años			
Factor de uso			32,86			
Factor Conservacion			2,0			
Depreciacion			23,80			
Valor final						\$ 366.784
Valor Adoptado						\$ 366.800

Nota: Los muros en bloque y el pañete incluyen materiales y mano de obra

M15, M16 SUBMURACION EN PIEDRA					Unid: un	
Descripcion	Revista	Pag	Unid	Cant	V. Unit.	V. Parcial
Piedra media zonga	Constr 206	54	m ³	1,00	90.000	90.000
Mano de obra AA	Constr 206	8	hc	1,50	25.741	38.612
Subtotal						128.612
Subtotal con AIU				15%		147.903
Valor por unidad			un	1,00		147.903
Año de Construccion			2010			
Vida Util			40 Años			
Vida de uso			13 Años			
Factor de uso			32,50			
Factor Conservacion			2,0			
Depreciacion			23,51			
Valor final						\$ 113.124
Valor Adoptado						\$ 113.100





Lonja Valuadora y de Propiedad Raíz

CONSORCIO METROANDINA

Ingeandina

GRUPO METRO COLOMBIA

REVISO
APROBO
FECHA

16/06/10

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

PLANTAS ORNAMENTALES	
VALOR EN INVERNADERO	20.000
TRANSPORTE	1.000
HOYADA Y SEMBRADA	1.000
ABONOS Y FUNGICIDAS	1.000
ESTADO DE CONSERVACION	85%
TOTAL	\$ 19.550
VALOR ASUMIDO	\$ 20.000

COSECHA DE LIMON MANDARINO	
Iniciacion de produccion	5º año
Vida util de produccion	20 años
Años de produccion	17 años
Años por producir	3 años
Densidad	200 PI/Hect
Produccion por año	20.000 Kg/hect
Produccion por planta	100 Kg/PI
Valor en sitio	500 \$/Kg
Valor produccion planta	50.000 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	8.000 \$/Planta
Valor produccion	42.000 \$/Planta
Rendimiento	85%
Subtotal/pl/año	35.700 \$/Planta
Valor produccion por recoger	107.100 \$/Planta
A valor presente	110.000 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com

COSECHA DE GUANABANA	
Iniciacion de produccion	4º año
Tiempo de produccion	24 meses
Produccion	45 unidades
Peso	2,5 Kg/unidad
Valor en sitio	2000 \$/Kg
Cosechas por recoger	2 un
Valor produccion total	180.000 \$
Gastos	
Abonos y fumigos	25.000 \$/Planta
Valor produccion	155.000 \$/Planta
Rendimiento	50% \$/Planta
Valor final planta	77.500 \$/Planta
Valor asumido por planta	\$ 78.000

FUENTE: www.mag.co.cr

COSECHA DE CAFÉ	
Iniciacion de produccion	1 año
Vida util de produccion	10 años
Años de produccion	7 años
Años por producir	3 años
Densidad	6000 PI/Hect
Produccion por año	10.000 Kg/hect
Produccion por planta	1,666666667 Kg/PI
Valor en sitio	7000 \$/Kg
Valor produccion planta	11.667 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	1.017 \$/Planta
Valor produccion	10.650 \$/Planta
Rendimiento	90%
Subtotal/pl/año	9.585 \$/Planta
Valor produccion por recoger	28.755 \$/Planta
Valor planta	29.000 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com

VALOR DE PALMAS	
VALOR EN INVERNADERO	UN = UN 40.000
TRANSPORTE	5.000
HOYADA Y SEMBRADA	1.000
ABONOS Y FUNGICIDAS	54.000
ESTADO DE CONSERVACION	100%
TOTAL	\$ 100.000

COSECHA DE GUAYABA	
Iniciacion de produccion	1º año
Vida util de produccion	10 años
Años de produccion	9 años
Años por producir	1 años
Densidad	70 PI/Hect
Produccion por año	60.000 Kg/hect
Produccion por planta	857 Kg/PI
Valor en sitio	130 \$/Kg
Valor produccion planta	111.429 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	11.500 \$/Planta
Valor produccion	99.929 \$/Planta
Rendimiento	80%
Subtotal/pl/año	79.943 \$/Planta
Valor produccion por recoger	79.943 \$/Planta
A valor presente	80.000 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com



PREDIO CHF-1-004B-ID

Página 19 de 34

Carrera 54 106 18 Of 612, Telf: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C
Carrera 12 # 14 A-18 Of 202 Telf: (8) 7710183 Sogamoso
lonjavaluadora@gmail.com, lonjavaluadora@hotmail.com





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

COSECHA DE AGUACATE	
Iniciación de producción	5º año
Vida útil de producción	20 años
Años de producción	19 años
Años por producir	1 años
Densidad	115 Pl/Hect
Producción por año	46.000 Kg/hect
Producción por planta	400 Kg/Pl
Valor en sitio	600 \$/Kg
Valor producción planta	240.000 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	8.000 \$/Planta
Valor producción	232.000 \$/Planta
Rendimiento	40%
Subtotal/pl/año	92.800 \$/Planta
Valor producción por recoger	92.800 \$/Planta
Valor Actual	110.000 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com

COSECHA DE MANDARINA	
Iniciación de producción	5º año
Vida útil de producción	20 años
Años de producción	17 años
Años por producir	3 años
Densidad	200 Pl/Hect
Producción por año	20.000 Kg/hect
Producción por planta	100 Kg/Pl
Valor en sitio	500 \$/Kg
Valor producción planta	50.000 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	8.000 \$/Planta
Valor producción	42.000 \$/Planta
Rendimiento	80%
Subtotal/pl/año	33.600 \$/Planta
Valor producción por recoger	100.800 \$/Planta
A valor presente	110.000 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com

COSECHA DE MANGO	
Iniciación de producción	5º año
Vida útil de producción	20 años
Años de producción	19 años
Años por producir	1 años
Densidad	70 Pl/Hect
Producción por año	35.000 Kg/hect
Producción por planta	500,00 Kg/Pl
Valor en sitio	650 \$/Kg
Valor producción planta	325.000 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	12.000 \$/Planta
Valor producción	313.000 \$/Planta
Rendimiento	80%
Subtotal/pl/año	250.400 \$/Planta
Valor producción por recoger	250.400 \$/Planta
Valor Actual	250.000 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com y propia

COSECHA DE CHIRIMOYA O ANON	
Iniciación de producción	2º año
Vida útil de producción	10 años
Años de producción	9 años
Años por producir	1 años
Densidad	196 Pl/Hect
Producción por año	78.400 Kg/hect
Producción por planta	400 Kg/Pl
Valor en sitio	1200 \$/Kg
Valor producción planta	480.000 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	276.050 \$/Planta
Valor producción	203.950 \$/Planta
Rendimiento	50%
Subtotal/pl/año	101.975 \$/Planta
Valor producción por recoger	101.975 \$/Planta
Valor Actual	100.000 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com

COSECHA DE PLATANO	
Iniciación de producción	1 año
Vida útil de producción	2 años
Años de producción	1 años
Años por producir	1 años
Densidad	625 Pl/Hect
Producción por año	50.000 Kg/hect
Producción por planta	120 Kg/Pl
Valor en sitio	250 \$/Kg
Valor producción planta	30.000 \$/Planta
Gastos	
Valor costos agrícolas	2.000 \$/Planta
Valor producción	28.000 \$/Planta
Rendimiento	90%
Subtotal/pl/año	25.200 \$/Planta
Valor producción por recoger	25.200 \$/Planta
A valor presente	25.000 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com

COSECHA DE ZAPOTE	
Iniciación de producción	2º año
Vida útil de producción	10 años
Años de producción	9 años
Años por producir	1 años
Densidad	100 Pl/Hect
Producción por año	40.000 Kg/hect
Producción por planta	400 Kg/Pl
Valor en sitio	700 \$/Kg
Valor producción planta	280.000 \$/Planta
Gastos	
Valor costos	130.000 \$/Planta
Valor producción	150.000 \$/Planta
Rendimiento	70%
Subtotal/pl/año	105.000 \$/Planta
Valor producción por recoger	105.000 \$/Planta
A valor presente	105.000 \$/Planta

FUENTE: www.infoagro.com



COPIA COTEJADA
CON EL ENVÍO AL
DESTINATARIO



PREDIO CHF-1-004B-ID

Página 20 de 34

Carrera 54 106 18 Of 612, Telf: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C
Carrera 12 # 14 A-18 Of: 202 Telf: (8) 7710183 Soğamoso
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz



Descripción	Unid	Cant	Unid: M2	
			V. Unit.	V. Parcial
Tuno	un	1,00	5	5,0
Cenizo	un	1,00	5	5,0
Lacres	un	1,00	7	7,0
Hormiguero	un	1,00	5	5,0
Alagarrobo	un	1,00	5	5,0
Mano de obra Const 206 Pag 8	día	0,00005	205.928	10,3
Sumatoria				37,3
Valor final adoptado (Por aproximación)				37,0

ANÁLISIS PARA DETERMINACIÓN DE VALORES POR VOLUMEN DE MADERA - MADERABLES								
RANGO	0,05 - 0,29	0,30 - 0,39	0,40 - 0,49	0,50 - 0,59	0,60 - 0,69	0,70 - 0,79	0,80 - 0,89	
DIAMETRO ALTURA PECHO	0,25	0,35	0,45	0,55	0,65	0,75	0,85	
ALTURA COMERCIAL	3,00	3,50	4,00	4,50	4,50	5,00	5,50	
FACTOR FORMA (0,60 - 1,0)	1	0,7	0,65	0,6	0,6	0,6	0,6	
APROVECHAMIENTO	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	
VOLUMEN M3/ARBOL	0,118	0,189	0,331	0,513	0,717	1,060	1,498	
NUMERO DE PIEZAS	3,927	6,286	11,027	17,106	23,892	35,343	49,936	
VALOR EN PIE - PIEZA	\$ 5.480	\$ 5.480	\$ 5.480	\$ 5.480	\$ 4.480	\$ 4.480	\$ 4.480	
VALOR ESTE ARBOL	\$ 21.520	\$ 34.446	\$ 60.428	\$ 93.741	\$ 107.036	\$ 158.337	\$ 223.712	
VALOR ASUMIDO	\$ 22.000	\$ 34.000	\$ 60.000	\$ 94.000	\$ 107.000	\$ 158.000	\$ 224.000	

FUENTE: LOS VALORES DE COMPRA SE CONSULTARON EN LOS ASERRIOS DE VILLAVICENCIO

14. CONSIDERACIONES GENERALES

- 14.1. Normatividad. El uso dado al predio corresponde con el observado consideramos que es el apropiado.
- 14.2. Muestras Obtenidas. El estudio se realizó a través de encuestas realizadas para el terreno con uso agropecuario.
- 14.3. Uso por norma y uso actual. El uso indicado por la norma coincide con el uso encontrado en el predio el día de la visita.
- 14.4. Orden Público. En el momento de la visita, no se observó indicación alguna de problemas en la tranquilidad del sector por orden público.
- 14.5. Factores de Valorización. Los propios de la rentabilidad por la cercanía a la vía principal.
- 14.6. Factores de Incidencia en el valor. La cercanía a la vía Principal.





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz



15. RESULTADO DE AVALUO

AVALUO COMERCIAL				
DESCRIPCION	CANT.	UN	VR. UNIT.	VALOR TOTAL
TERRENO	0,392074	ha	16.000.000,00	6.273.184,00
CONSTRUCCIÓN 1: PISO EN CONCRETO ESMALTADO, ESTRUCTURA Y MUROS EN LADRILLO CEMENTO, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA Y TEJA DE ZINC, PUERTA EN ANGULO METALICO, ESTADO DE CONSERVACION MALO CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 8 AÑOS	4,37	m ²	1.018.200,00	4.449.534,00
CONSTRUCCION 2: PISO EN CONCRETO ESMALTADO CON SUBMURACION EN VIGAS DE AMARRE DE (0,10)M DE ESPESOR Y COLUMNAS EN CONCRETO DE (2,50M) DE ALTURA, DE (0,20*0,20)M, ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO, MUROS EN BLOQUE A LA VISTA, CUBIERTA CON SOPORTE EN VIGAS DE AMARRE, LISTON METALICO Y TEJA ZINC, PUERTA Y VENTANA EN ANGULO METALICO.LA COCINA INCLUYE MESON EN CONCRETO DE (0,60)M DE ANCHO Y (1,20)M DE LONGITUD, SOPORTADO EN MURO EN BLOQUE ENCHAPADO POR UNA CARA DE (0,90)M DE ALTURA. ESTADO DE CONSERVACION REGULAR CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA 8 AÑOS	13,18	m ²	1.018.200,00	13.419.876,00
CONSTRUCCION 3: PISO ELEVADO EN MADERA SOPORTADO EN COLUMNAS METALICAS DE (2,20)M DE ALTURA, ESTRUCTURA EN MADERA, MUROS EN TABLON DE MADERA, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA Y ZINC, ESTADO DE CONSERVACION REGULAR CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 5 AÑOS	26,10	m ²	246.900,00	6.444.090,00
CONSTRUCCION 4: PISO ELEVADO EN MADERA SOPORTADO EN COLUMNAS METALICAS DE (2,20)M DE ALTURA, ESTRUCTURA EN MADERA, MUROS EN TABLON DE MADERA CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA Y TEJA ZINC, ESTADO DE CONSERVACION REGULAR, CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 5 AÑOS	7,75	m ²	246.900,00	1.913.475,00
CONSTRUCCION 5: PISO EN CONCRETO CON SUBMURACION EN VIGAS DE AMARRE DE (0,20)M Y COLUMNAS EN CONCRETO DE (2,50)M DE ALTURA Y (0,20*0,20)M, ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO MUROS EN BLOQUE A LA VISTA, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA, VIGAS DE AMARRE, TEJA DE ZINC Y ASBESTO CEMENTO; ESTADO DE CONSERVACION REGULAR, CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 6 AÑOS	34,30	m ²	1.018.200,00	34.924.260,00



PREDIO CHF-1-004B-ID

Página 22 de 34

Carrera 54 106 18 Of 612, Telfs: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of. 202 Telf: (8) 7710183 Sogamoso
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com



Lonja Valuadora y de Propiedad Raíz



CONSTRUCCION 6: PISO EN CONCRETO ESMALTADO CON SUBMURACION EN VIGAS DE AMARRE Y COLUMNAS DE CONCRETO DE (0,20 *0,20)M Y (2.50)M DE ALTURA, ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO, MUROS EN BLOQUE A LA VISTA, CUBIERTA CON SOPORTE EN VIGAS DE AMARRE, LISTON METALICO Y TEJA DE ZINC; ESTADO DE CONSERVACION REGULAR, CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 6 AÑOS	12,87	m ²	1.018.200,00	13.104.234,00
CONSTRUCCION 7: PISO EN CONCRETO ENCHAPADO CON SUBMURACION EN VIGAS DE AMARRE DE (0,20)M DE ESPESOR Y COLUMNAS EN CONCRETO DE (0,20*0,20)M Y (2.50)M DE ALTURA, ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO, MUROS EN BLOQUE A LA VISTA PAÑETADOS Y PINTADOS POR DENTRO, CUBIERTA CON SOPORTE EN VIGAS DE AMARRE, LISTON METALICO Y TEJA DE ZINC, PUERTAS Y VENTANAS EN ANGULO METALICO. ESTADO CONSERVACION REGULAR CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 8 AÑOS	10,66	m ²	1.018.200,00	10.854.012,00
CONSTRUCCION 8: PISO EN CONCRETO ESMALTADO ESTRUCTURA Y MUROS EN LADRILLO A LA VISTA CUBIERTA EN TEJA TERMOACUSTICA (PUERTO DE OPERACION); ESTADO DE CONSERVACION BUENO; CON UNA VETUSTEZ APROXIMADA DE 8 AÑOS	7,02	m ²		0,00
M1: ZONA DURA 1: EN CONCRETO Y MEZCLA ASFALTICA DE (0,10)M DE ESPESOR	26,81	m ²	24.600,00	659.526,00
M2: LAVADERO 1: PREFABRICADO EN CONCRETO DE (0,80*0,60)M Y (0,80)M DE ALTURA	1,00	un	238.700,00	238.700,00
M3: ENRAMADA 1: PISO EN CONCRETO, ESTRUCTURA EN POSTES DE MADERA, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA Y TEJA DE ZINC	18,51	m ²	43.600,00	807.036,00
M4: CAJA DE INSPECCION 1: EN CONCRETO DE (1,80*1,0)M Y (0,50)M DE PROFUNDIDAD	1	un		0,00
M5: CAJA DE INSPECCION 2: EN CONCRETO DE (1,10*1,0)M Y (0,50)M DE PROFUNDIDAD	1	un		0,00
M6:SOS: ESTRUCTURA EN ANGULO METALICO DE (0,14)M DE ESPESOR Y (0,30)M DE ANCHO, SOPORTADO EN PLACA DE CONCRETO DE (1,30*2,60)M Y (0,10)M DE ESPESOR	1	un		0,00
M7: POZO SEPTICO: EN CONCRETO DE (2,0*2,0)M Y (2,0)M DE ALTURA, INCLUYE RED SANITARIA EN TUBERIA DE PVC DE 3" Y (0,14)M DE LONGITUD	1	un	5.048.700,00	5.048.700,00
M8: ENRAMADA 2: PISO EN MADERA, ESTRUCTURA EN POSTES MADERA, CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA Y TEJA DE ZINC	17,10	m ²	57.400,00	981.540,00





Lonja Valuadora y de Propiedad Raíz

M9: HALL: PISO EN CONCRETO ESTRUCTURA EN COLUMNAS DE CONCRETO DE (0,20*0,20)M Y (2,50)M DE ALTURA, CUBIERTA CON SOPORTE EN VIGAS DE AMARRE DE (0,20)M DE ESPESOR, LAMINAS EN MADERA MADERA Y TEJA DE ZINC	9,09	m ²	207.900,00	1.889.811,00
M10: ENRAMADA 3: PISO EN CONCRETO ESTRUCTURA, EN COLUMNAS DE CONCRETO DE (0,20*0,20)M Y (2,50)M DE ALTURA, CUBIERTA CON SOPORTE EN VARILLA DE 1/2" Y TEJA DE ZINC	12,29	m ²	182.500,00	2.242.925,00
M11: ZONA DURA 2: EN CONCRETO REFORZADO DE(0,10)M DE ESPESOR	9,91	m ²	52.600,00	521.266,00
M12: ZONA DURA 3: EN CONCRETO DE (0,10)M DE ESPESOR	7,02	m ²	52.600,00	369.252,00
M13: LAVADERO 2: EN BLOQUE PAÑETADO DE (0,80*0,80)M Y (1,20)M DE ALTURA	1	un	366.800,00	366.800,00
M14: CASETA, PISO EN CONCRETO ESTRUCTURA Y MUROS EN ANGULO METALICO CUBIERTA CON SOPORTE EN MADERA Y ZINC	6,00	m ²	-	0,00
M15: MURO DE CONTENCIÓN 1:EN PIEDRA DE LAJA DE (2,10)M DE ANCHO Y (2,50)M DE ALTURA	58,28	m ³	113.100,00	6.591.468,00
M16: MURO DE CONTENCIÓN 2: EN PIEDRA DE LAJA DE (3,0)M DE ANCHO Y (2,50)M DE ALTURA	108,75	m ³	113.100,00	12.299.625,00
ORNAMENTALES	25	un	20.000,00	500.000,00
PALO BLANCO D=(0,10M)	25	un	22.000,00	550.000,00
CAFÉ	100	un	29.000,00	2.900.000,00
LIMON MANDARINO D=(0,10M)	3	un	110.000,00	330.000,00
PALMA DE BOTELLA D=(0,10M)	43	un	100.000,00	4.300.000,00
GUANABANO D=(0,50M)	2	un	78.000,00	156.000,00
GUAYABO D=(0,05M)	2	un	80.000,00	160.000,00
AGUACATE D=(0,15M)	4	un	110.000,00	440.000,00
YOPO D=(0,10M)	6	un	22.000,00	132.000,00
MADARINO D=(0,10M)	4	un	110.000,00	440.000,00
MANGO D=(0,30M)	4	un	250.000,00	1.000.000,00
CHIRIMOLLA D=(0,10M)	2	un	100.000,00	200.000,00
SIETE CUEROS D=(0,10M)	6	un	22.000,00	132.000,00
CEDRO D=(0,10M)	4	un	22.000,00	88.000,00
ZAPOTE D=(0,25M)	3	un	105.000,00	315.000,00
PALO CRUZ D=(0,15M)	5	un	22.000,00	110.000,00
PLATANO D=(0,15M)	40	un	25.000,00	1.000.000,00
BOSQUE NATIVO	3034,56	m ²	37,00	112.278,72
VALOR TOTAL				136.264.593

Nota: Para las áreas y/o cantidades, de terreno, cultivos y/o especies, se tomaron como referencia los datos de la Ficha Predial CHF-1-004B-ID, suministrada por la Concesionaria Vial Andina, que se verificaron en terreno y coinciden

NOTA: La construcción 8, mejora 4, 5 Y 6, no se pueden pagar, estas mejoras hacen parte de un uso público que fue de Invias.





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

170

CONSORCIO METROANDINA

Ingeandino GRUPO
METRO COLUMBIA

REVISO	AY
APROBO	AR
FECHA	16/05/2023

FECHA: 23 DE MAYO DE 2023.

VALOR: CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 136.264.593.00)

Nubia Ruth Sanchez
NUBIA RUTH SANCHEZ
 REPRESENTANTE LEGAL

Edgar Perez Becerra
ING. EDGAR PEREZ BECERRA
 AVALUADOR ASIGNADO
 RAA-AVAL-9518620

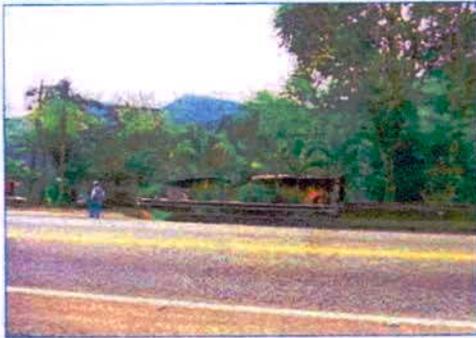
Marco Bayona
MARCO BAYONA
 Presidente del comité técnico
 RAA-AVAL-19129868





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz

16. REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA DEL PREDIO



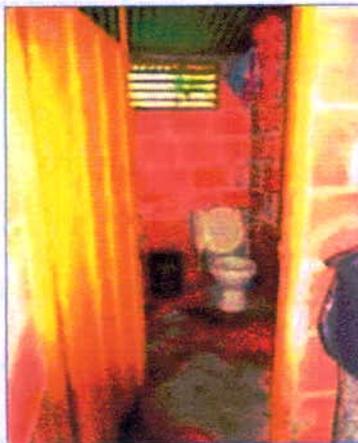
CONSTRUCCION 1



CONSTRUCCION 1



CONSTRUCCION 2



CONSTRUCCION 2



CONSTRUCCION 2





Lonja Valuadora y de Propiedad Raíz



CONSTRUCCION 2



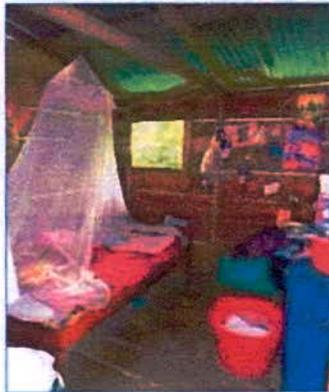
CONSTRUCCION 3



CONSTRUCCION 3



CONSTRUCCION 3



CONSTRUCCION 4



CONSTRUCCION 4



CONSTRUCCION 4



M 15 MURO DE CONTENCIÓN



PREDIO CHF-1-004B-ID
Página 27 de 34
Carrera 54 106 18 Of 612, Telfs: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of. 202 Telf: (R) 7710183 Sogamoso
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com



Ingeandina

GRUPO METROCAMBOA

REVISO
APROBO
FECHA

Handwritten signatures and date: 16/06/2023



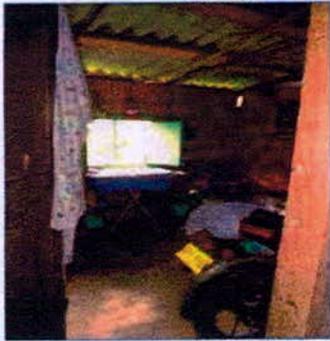
Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz



M9 HALL



CONSTRUCCION 5



CONSTRUCCION 6



CONSTRUCCION 6



CONSTRUCCION 7



M10 ENRAMADA



CONSTRUCCION 7, M13 LAVADERO



CONSTRUCCION 7



PREDIO CHF-1-004B-ID
Página 28 de 34
Carrera 54 106 18 Of 612, Telfs: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of 202 Telf: (8) 7710183 Sogamoso
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz



M11 ZONA DURA



M2 TANQUE PREFABRICADO



ZONA DURA



M3 ENRAMADA



M13 TANQUE Y M8 RAMADA



M9 HALL Y M15 MURO



PREDIO CHF-1-004B-ID
Página 29 de 34
Carrera 54 106 18 Of 612, Telf: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of 202 Telf: (8) 7710183 Sogamoso
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com





Lonja Valuadora y de Propiedad Raíz



PKV de Validación: aa3a6e54



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900788514-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **EDGAR PEREZ SECERRA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9518620, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-9518620**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **EDGAR PEREZ SECERRA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción: 29 Nov 2017 | Régimen: Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, corrales, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción: 29 Nov 2017 | Régimen: Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Susios de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción: 30 Sep 2020 | Régimen: Régimen Académico

Página 1 de 5





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz



URL de Validación: aa3a0e54



https://www.raa.org.co



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, arroyos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción: 28 Ago 2020 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológicas y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción: 20 Sep 2020 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales, Hoteles, Colegios, Hospitales, Clínicas, Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción: 20 Sep 2020 | Régimen: Régimen Académico

Avances de obras

Fecha de inscripción: 28 Ago 2010 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedios y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como autobuses, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.



PREDIO CHF-1-004B-ID
 Página 31 de 34
 Carrera 54 106 18 Of 612, Telf: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C.
 Carrera 12 # 14 A-18 Of 202 Telf (8) 7710183 Soğamoso
 lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com

CONSORCIO METROANDINA

Ingeandina **GRUPO METRO COLUMBIA**

REVISO _____
 APROBO _____
 FECHA 16/06/2023



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz



PKV de Valuación: aa3a0e94



https://www.raa.org.co



Fecha de inscripción 28 Nov 2017	Regimen Régimen de Transición
--	---

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción 30 Sep 2020	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimonial y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción 30 Sep 2020	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción 30 Sep 2020	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción 30 Sep 2020	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------

Categoría 12 Intangibles





Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz



PH de Valoración: aa3aDe54



https://www.raa.org.co



Fecha de inscripción 28 Nov 2017	Régimen Régimen de Transición
-------------------------------------	----------------------------------

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, rieles y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la cita anterior.

Fecha de inscripción 30 Sep 2022	Régimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimonial y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción 30 Sep 2022	Régimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción 30 Sep 2022	Régimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de edificios, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción 30 Sep 2022	Régimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 12 Intangibles



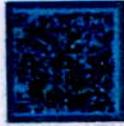
PREDIO CHF-1-004B-ID
Página 33 de 34
Carrera 54 106 18 Of 612. Telfs: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C.
Carrera 12 # 14 A-18 Of 202 Telf: (8) 7710183 Sogamoso
lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com



REVISO _____
APROBO _____
GRUPO _____



Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz



PIN de validación: aa9a0a04



<https://www.raa.org.co>



Asociación Nacional de
Avaluadores de Colombia
Calle 12 # 14 A-18 OE 202 Telf: (8) 7710183
Sogamoso - Boyacá
www.ana.org.co

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias En Avalúo - Corporación Tecnológica Empresarial
Ingenier Civil - Universidad Santo Tomás

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(a) EDGAR PEREZ BECERRA, identificado(s) con la Cédula de ciudadanía No. 9018820.

El(los) señor(a) EDGAR PEREZ BECERRA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <https://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

aa9a0a04

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5





Lonja Valuadora y de Propiedad Raíz



AVALÚO PREDIO 1-004B-ID

FECHA : 23 DE MAYO DE 2023
 SOLICITANTE : CONCESIONARIA VIAL ANDINA
 PROYECTO : CORREDOR CHIRAJARA - FUNDADORES
 UNIDAD FUNCIONAL : 1 - CHIRAJARA- RETORNO I

Se deja constancia bajo la gravedad de juramento, que en el momento de realización del estudio de valores de este predio ubicado en la Zona Geoeconómica 1, no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

RECOPILACION DE ENCUESTAS							
ITEM	NOMBRE	EXPERIENCIA	TELEFONO	ZONA GEOECONOMICA	RELIEVE	VALOR ENCUESTA	
1	CARLOS TALERO	AVALUADOR	312 4035458	ZONA GEOECONOMICA 3	ESCARPADO	15.000.000	
2	JORGE DELGADILLO	AVALUADOR	314 2938976	ZONA GEOECONOMICA 3	ESCARPADO	17.000.000	
3	LEYDI BEJARANO	AVALUADOR	312 3566427	ZONA GEOECONOMICA 3	ESCARPADO	16.000.000	
						Promedio	\$ 16.000.000
						Desviación Estandard	1.000.000
						Coefficiente de variación	6,25
						Límite Superior	\$ 17.000.000
						Límite Inferior	\$ 15.000.000
						Factor por Variación	\$ 16.000.000
						VALOR HOMOGENIZADO DE ha	16.000.000

ING. EDGAR PEREZ BECERRA
 Avaluador con especialidad Intangibles
 RAA-AVAL-9518620

NUBIA RUTH SANCHEZ
 REPRESENTANTE LEGAL

ING. EDGAR PEREZ BECERRA
 AVALUADOR ASIGNADO
 RAA-AVAL-9518620



PREDIO CHF-1-004B-ID
 Página 1 de 1
 Carrera 54 106 18 Of 612, Telfs: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C.
 Carrera 12 # 14 A-18 Of. 202 Telf: (8) 7710183 Sogamoso
 lonjavaluadora@gmail.com, lonjavaluadora@hotmail.com

CONSORCIO METROANDINA
 Ingeandina GRUPO METRO COLOMBIA
 REVISO:
 APROBO:
 FECHA: 16/06/2023



Lonja Valuadora y de Propiedad Raíz

ANEXO 1 AVALÚO PREDIO CHF-1-004B-ID

FECHA : 23 DE MAYO DE 2023
 SOLICITANTE : CONCESIONARIA VIAL ANDINA
 PROYECTO : CORREDOR CHIRAJARA - FUNDADORES
 UNIDAD FUNCIONAL : 1 - CHIRAJARA- RETORNO I



1. DAÑO EMERGENTE

1.1. Notariado y registro: Los gastos por este concepto, serán cancelados por el comprador.

TARIFAS AUTORIZADAS POR LA RESOLUCION 00387 DEL 23/01/2023 Y 009 DEL 6/01/2023			
ACTO	FACTOR	CUANTIA O	VALOR PARCIAL
COMPRAVENTA			
DERECHO NOTARIAL		214.600	25.500
DERECHO NOTARIAL RESTANTE	0,003	136.049.993	408.100
ORIGINAL DE ESCRITURA (1*40)	40	4.600	184.000
COPIAS DE ESCRITURA (3*40)	120	4.600	552.000
SUBTOTAL			1.169.600
VALOR CON IVA			1.391.800
APORTE FONDO			11.950
APORTE SNR			11.950
DERECHO DE REGISTRO	0,0037750	136.264.593	514.400
MATRICULA NUEVA			12.800
IMPUESTO DE REGISTRO BOLETA FISCAL	0,500%	136.264.593	681.300
CERTIFICADO DE LIBERTAD			14.400
VALOR TOTAL			2.638.600

NOTA: Los valores determinados en el cuadro anterior, corresponden a las resoluciones indicadas, los cuales son aproximados; el resultado final será aquel resultante del pago en la notaría, como en el registro.

FECHA: 23 DE MAYO DE 2023.
 VALOR: DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 2.638.600,00)

ING. EDGAR PEREZ BECERRA
 Avaluador con especialidad Intangibles
 RAA-AVAL-9518620

NUBIA RUTH SANCHEZ
 REPRESENTANTE LEGAL

ING. EDGAR PEREZ BECERRA
 AVALUADOR ASIGNADO
 RAA-AVAL-9518620

INGENIERIA Y CONSULTORIA
 GRUPO METRO COLOMBIA
 REVISO _____
 APROBO _____
 FECHA 16/06/2023





Lonja Valuadora y de Propiedad Raíz

ANEXO 2 AVALÚO PREDIO 1-004B-ID

FECHA : 23 DE MAYO DE 2023
 SOLICITANTE : CONCESIONARIA VIAL ANDINA
 PROYECTO : CORREDOR CHIRAJARA - FUNDADORES
 UNIDAD FUNCIONAL : 1 - CHIRAJARA- RETORNO I



1. DAÑO EMERGENTE

1.1. Notariado y Registro: Ver anexo 1.

NOTA: Los valores determinados en el cuadro anterior, corresponden a las resoluciones indicadas, los cuales son aproximados; el resultado final será aquel resultante del pago en la notaría, como en el registro.

1.2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles. NA

1.3. Desconexión de servicios públicos. N.A.

1.4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional. NA

1.5. Impuesto Predial. NA

De acuerdo con la resolución 898 de 2014 se considera la tasación por este concepto siendo la compra total, sin embargo, el impuesto de predial del año 2023 fu cancelado por la Concesión mas no por el propietario.

INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE SEGÚN RESOLUCIÓN 898 DE 2014	
CONCEPTO	V. PARCIAL
VALOR DEL IMPUESTO AÑO 2023	0,00

1.6. Adecuaciones de Áreas remanentes.

No existe reconocimiento, por no existir la necesidad de la adecuación.

1.7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos.

A la fecha de realización de este informe, no se recibió documentación alguna para la valoración de esta indemnización.



PREDIO CHF-1-004B-ID
 Página 1 de 2
 Carrera 54 106 18 Of 612, Telfs: 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C.
 Carrera 12 # 14 A-18 Of. 202 Telf: (8) 7710183 Soğanoso
 lonjavaluadora@gmail.com, lonjavaluadora@hotmail.com

CONSORCIO METROANDINA
 Ingeandina
 GRUPO
 DE EMPRESAS COLGASANDINA
 REVISO
 APROBO
 FECHA
 16/06/2023



Lonja Valuadora y de Propiedad Raíz



1.8. Valor final de la valoración por Daño Emergente.

VALORACION DE INDEMNIZACIONES	
RESOLUCION 898 Y 1044 DE 2014 DEL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI	
DESCRIPCION	VALOR TOTAL
Notariado y Registro	ver anexo 1
Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes inmuebles	0,00
Desconexion de servicios publicos	0,00
Arrendamientos y/o almacenamiento provisional	0,00
Impuesto predial	0,00
Adecuacion de areas remanentes	0,00
Perjuicios derivados de la Terminacion de contratos	0,00
Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisicion	0,00
Perdida de utilidad por otras actividades economicas	0,00
VALOR TOTAL	0,00

FECHA: 23 DE MAYO DE 2023.

VALOR: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 0,00)

ING. EDGAR PEREZ BECERRA
Avaluador con especialidad Intangibles
RAA-AVAL-9518620

NUBIA RUTH SANCHEZ
REPRESENTANTE LEGAL

ING. EDGAR PEREZ BECERRA
AVALUADOR ASIGNADO
RAA-AVAL-9518620



Lonja Valuadora y de Propiedad Raíz

ANEXO 3 AVALÚO PREDIO 1-004B-ID

FECHA : 23 DE MAYO DE 2023
 SOLICITANTE : CONCESIONARIA VIAL ANDINA
 PROYECTO : CORREDOR CHIRAJARA - FUNDADORES
 UNIDAD FUNCIONAL : 1 - CHIRAJARA- RETORNO I
 1. LUCRO CESANTE

1.1. Perdida de utilidad por contrato que dependen del inmueble objeto de adquisición.

A la fecha de realización de este informe, no se recibió documentación alguna para valoración de esta indemnización.

1.2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas:

A la fecha de realización de este informe, no se recibió documentación alguna para valoración de esta indemnización.

1.3. Valor final de la valorización por Lucro Cesante.

VALORACION DE INDEMNIZACIONES	
RESOLUCION 896 Y 1044 DE 2014 DEL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI	
DESCRIPCION	VALOR TOTAL
Notariado y Registro	ver anexo 1
Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes inmuebles	ver anexo 2
Desconexion de servicios publicos	ver anexo 2
Arrendamientos y/o almacenamiento provisional	ver anexo 2
Impuesto predial	ver anexo 2
Adecuacion de areas remanentes	ver anexo 2
Perjuicios derivados de la Terminacion de contratos	0,00
Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisicion	0,00
Perdida de utilidad por otras actividades economicas	0,00
VALOR TOTAL	0,00

FECHA: 23 DE MAYO DE 2023
 VALOR: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 0,00)

ING. EDGAR PEREZ BECERRA
 Avaluador con especialidad Intangibles
 RAA-AVAL-9518620



NUBIA RUTH SANCHEZ
 REPRESENTANTE LEGAL

ING. EDGAR PEREZ BECERRA
 AVALUADOR ASIGNADO
 RAA-AVAL-9518620



PREDIO CHF-1-004B-ID
 Pagina 1 de 1
 Carrera 54 106 18 Of 612, Telfs. 315-3166073 - (1)3099547 Bogotá, D.C.
 Carrera 12 # 14 A-18 Of. 202 Telf. (8) 7710183 Sogamoso
 lonjavaluatoria@gmail.com, lonjavaluatoria@hotmail.com





Alfa Mensajes

Mensajería Expresa
 Puerta a Puerta NIT
 822.092.317-0

Principal: Villavicencio - Meta Carrera 24
 Bta No. 37A-47 Santa Ines Pbx: 8621797 - 8705148
 www.alfamensajes.com.co

SERVICIO: NOTIFICACIÓN JUDICIAL



* 1448372 *

FECHA CREACIÓN
31/10/2023 3:00:48p. m.

FECHA ADMISIÓN

FECHA Y HORA DE ENTREGA
D . M - A H M

CLIENTE COVIANDINA NIT 900848064-6 DIRECCIÓN KM 82+530 VIA VCIO BOGOTA TEL: 3219555238

REMITENTE
NOMBRE: coviandina
DIRECCIÓN: KM 76+800 VIA VCIO BOGOTA
CIUDAD: VILLAVICENCIO - META
TEL: 3219555238

DESTINATARIO
NOMBRE: HDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE BENJAMIN ROJAS GUTIERREZ
DIRECCIÓN: FCA RESTO CASA DE TEJA VDA CHIRAJARA ALTA
CIUDAD: GUAYABETAL - CUNDINAMARCA
TEL: 0

OBSERVACIONES:
NOTIFICACION POR AVISO OF ECVA-01-2023103002185

FECHA 1RA GESTION 2023-10-31
FECHA 2DA GESTION 2023-10-31
FECHA GESTION FINAL 2023-10-31

PESO GRAM	PESO KILOS	PESO VERIFICADO	PESO	VOLUMEN	TIPO DE ENVIO	RADICADO
250,00		1				
PROCESO	ARTICULO	VALOR DECLARADO	VALOR FLETE			
		\$ 5.000,00	\$ 40.000			

MOTIVOS DE DEVOLUCIÓN

- Dirección no existe o incompleta
- El propietario no reside en la ubicación informada
- Lote baldío o abandonado
- Inmueble o predio cerrado
- Inmueble o predio deshabitado
- Aviso rehusado
- Zona de alto riesgo o difícil acceso
- No se pudo contactar al usuario

DESTINATARIO RECIBIDO A CONFORMIDAD

NOMBRE, FIRMA, C.C. Y SELLO

REMITENTE