



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000001751

Bogotá D.C., 03 MAR 2023

Señores:

NUBIA ULLOA JIMENEZ (CC. No. 41.604.912)
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora MARIA DE JESUS JIMENEZ DE ULLOA (Identificada en vida C.C No.38.065.004)

Predio denominado EL CURRACO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Predio denominado LOTE DE TERRENO (Según Sentencia)

Vereda ICONONZO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

Vereda BOQUERON (Según Sentencia)

Municipio de Icononzo

Departamento del Tolima

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

ASUNTO: Notificación por AVISO de la Oferta Formal de Compra No. 202250000076101 del 19 de diciembre de 2022. Predio TCBG-3-017.

Respetados señores:

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

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

3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000001751

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 19 de diciembre de 2022. expidió la Oferta Formal de Compra No. 202250000076101 por medio de la cual se dispone la adquisición de un terreno denominado EL CURRACO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria),LOTE DE TERRENO (Según Sentencia),Vereda ICONONZO (Según Folio de Matricula Inmobiliaria),Vereda BOQUERON (Según Sentencia),Municipio de Icononzo Departamento del Tolima, identificado con la Cédula Catastral No. **73-352-02-00-00-0007-0004-0-00-00-0000**,Matrícula Inmobiliaria No. **366-9915** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha ubicados en las siguiente es abscisas, 1) Abscisa Inicial: K000+058,81 – Abscisas Final: K000+067,08; cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores **NUBIA ULLOA JIMENEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. **41.604.912**, **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora MARIA DE JESUS JIMENEZ DE ULLOA** identificada en vida con cédula de ciudadanía No. **38.065.004**

Que el día 11 de enero de 2023, se envió la citación a la señora NUBIA ULLOA JIMENEZ identificada con cédula de ciudadanía No. **41.604.912**. y los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora MARIA DE JESUS JIMENEZ DE ULLOA** identificada en vida con cédula de ciudadanía No. **38.065.004**, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la empresa de correo certificado SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 4/72, con número de guía RA406987384CO, **ENTREGADO el día 13 de enero de 2023**

Así mismo, se publicó la citación en la cartelera y pagina web del consorcio Ruta 40, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, con fecha de fijación el día 31 de Enero de 2023 y desfijado el día 06 de Febrero de 2023, sin que a la fecha se haya podido realizar la notificación personal de la señora **NUBIA ULLOA JIMENEZ** identificada con cédula de ciudadanía No. **41.604.912** los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora MARIA DE JESUS JIMENEZ DE ULLOA** identificada en vida con cédula de ciudadanía No. **38.065.004**.

En consecuencia, se procede a publicar el presente aviso junto con la copia integra de la oferta formal de compra en la cartelera y pagina Web del concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202350000001751

Contra la indicada oferta de compra no procede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el día siguiente de la entrega de este aviso en el lugar de destino de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

Atentamente,

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

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI

Proyectó: CR40.
Revisó: EM
[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

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

3906013

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000076101

Bogotá D.C., 19 DIC 2022.

Señores:

NUBIA ULLOA JIMÉNEZ (C.C. N°41.604.912)

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora MARÍA DE JESÚS JIMÉNEZ DE ULLOA (identificada en vida C.C. N°38.065.004)

Predio denominado EL CURRACO (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado LOTE DE TERRENO (Según Sentencia)

Vereda Icononzo (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Vereda Boquerón (Según Sentencia)

Municipio de Icononzo

Departamento del Tolima

REFERENCIA:

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

ASUNTO:

Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición del predio junto con sus construcciones principales, Construcciones Anexas, Cultivos y Especies, ubicados en las siguientes abscisas inicial: **K000+058,81** – Abscisas Final: **K000+067,08**; localizado en la margen Izquierda del proyecto AMPLIACIÓN TERCER CARRIL – DOBLE CALZADA BOGOTÁ – GIRARDOT, unidad Funcional 3, Predio denominado EL CURRACO (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado LOTE DE TERRENO (Según Sentencia), Vereda Icononzo (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Vereda Boquerón (Según Sentencia) Municipio de Melgar, departamento del Tolima, identificado con la Cédula Catastral No. **73-352-02-00-00-0007-0004-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **366-9915** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar y Ficha Predial No. **TCBG-3-017**.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000076101

Respetados señores:

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

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la Ley 388 de 1997, el predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-3-017, de la cual se anexa copia de la totalidad del terreno del Predio denominado EL CURRACO (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Predio denominado LOTE DE TERRENO (Según Sentencia), Vereda Icononzo (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), Vereda Boquerón (Según Sentencia), Municipio de Melgar, departamento del Tolima, identificado con la Cédula Catastral No. **73-352-02-00-00-0007-0004-0-00-00-0000**, Matrícula Inmobiliaria No. **366-9915** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar. Dicho terreno cuenta con el área total requerida de **CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS (160,00M²)**, junto con sus construcciones principales, anexas, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **10 de junio de 2022**, por la suma de: **CIENTO DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS Siete MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$118.707.962,00)** Correspondiente al avalúo del área del terreno, construcciones principales, construcciones anexas, cultivos y especies presentes en el terreno objeto, así:

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

www.via40express.com



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 20225000076101

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	117,73	\$ 230.000	\$ 27.077.900
TERRENO U.F.2	m2	42,27	\$ 11.322	\$ 478.581
TOTAL TERRENO				\$ 27.556.481
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	117,35	\$ 707.100	\$ 82.978.185
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 82.978.185
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	10,29	\$ 307.400	\$ 3.163.146
M2	m2	32,36	\$ 154.300	\$ 4.993.148
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 8.156.294
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Plátano	un	1	\$ 17.002	\$ 17.002
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 17.002
TOTAL AVALUO				\$ 118.707.962

TOTAL AVALÚO: CIENTO DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$118.707.962,00).

19

Vn 26/oct/2022

Adicionalmente, se reconoce la suma de **NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9.374.434)**, que corresponde al valor de daño emergente 3. Desconexión de servicios públicos (Cancelación Enel-Codensa-Acueducto \$2.117.823), 5. Impuesto Predial (\$84.301). Lucro Cesante 1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición (\$7.172.310) en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000076101

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, translado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 2.117.823	Cancelación Enel-Codensa, Acueducto
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 84.301	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 7.172.310	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 9.374.434	

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual los propietarios tendrán un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse al número telefónico 3133415685 o a los correos electrónicos correspondencia@consorcioruta40.com y predial@consorcioruta40.com.

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



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000076101

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

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

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

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

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

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

Contra el presente comunicado no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el inciso primero del artículo



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No. 202250000076101

13 de la Ley 9 de 1989 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-3-017, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C** de fecha **10 de junio de 2022**, copia del plano predial del terreno total a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

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

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

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

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA CONTRACTUAL] SANDRA NEGRETTE |

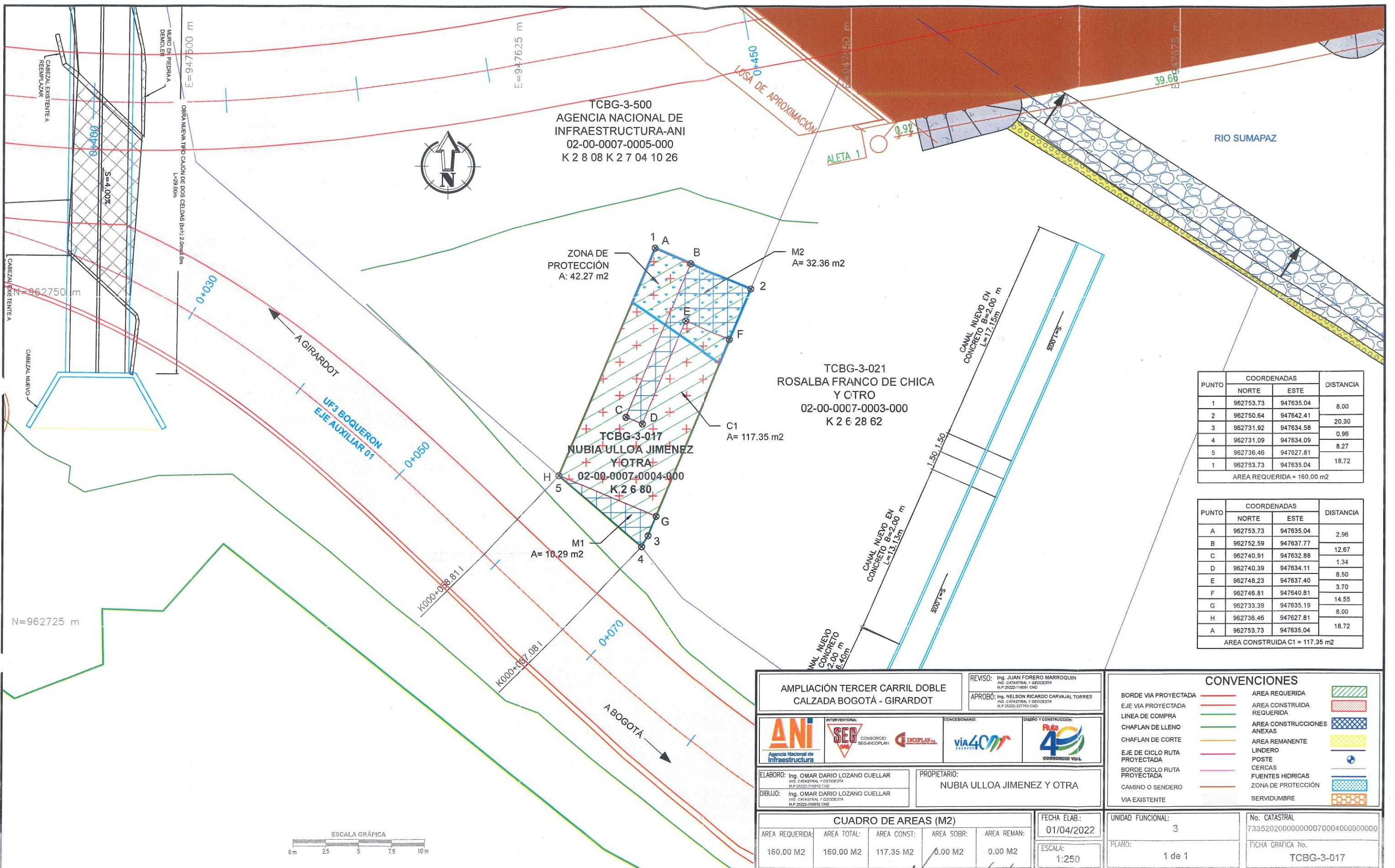
Recibi Este Documento
Olga Giselle Ulloa
52395642



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

www.via40express.com

<p>ANI Agencia Nacional de Infraestructura</p>		PROYECTO AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CAZADA BOGOTÁ - GIRARDOT		FICHA PREDIAL
				TCBG-3-017
ANEXO FICHA PREDIAL: INFORME DE CONFRONTACIÓN DE ÁREAS				
REPORTE DIFERENCIA DE ÁREAS Y LINDEROS				
ÁREA REPORTADA EN EL CERTIFICADO CATASTRAL	ÁREA REGISTRADA EN EL TÍTULO DEL PREDIO	CONCEPTO TÉCNICO		
		263 m ²	160 m ²	<p>Al revisar la tradición mediante la sentencia del 10 de junio de 1987 del Juzgado Civil del Circuito de Fusagasugá (anotación No. 3 del FMI 366-9915) se adjudicó el inmueble por sucesión de CARLOS EDUARDO ULLOA ULLOA (causante) a MARIA DE JESUS JIMENEZ DE ULLOA Y NUBIA CLEMENCIA ULLOA JIMENEZ, donde se precisa para el predio un área de 160 m².</p> <p>De acuerdo con el certificado catastral el área del inmueble es 263 m².</p> <p>La diferencia de áreas entre el certificado catastral y la sentencia del 10 de junio de 1987 del Juzgado Civil del Circuito de Fusagasugá es de 103 m².</p> <p></p> <p>Ing. OMAR DARIO LOZANO CUELLAR M.P.: 25222-336932 CND</p> <p>FECHA DE ELABORACIÓN: 01/04/2022</p>



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

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

CERTIFICADO No.: 4372-707788-22365-3614156
FECHA: 15/3/2022

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

INFORMACIÓN FÍSICA	
DEPARTAMENTO:	73-TOLIMA
MUNICIPIO:	352-ICONONZO
NÚMERO PREDIAL:	02-00-00-00-0007-0004-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:	02-00-0007-0004-000
DIRECCIÓN:	K 2 6 80
MATRÍCULA:	366-9915
ÁREA TERRENO:	0 Ha 263m ²
ÁREA CONSTRUIDA:	152.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA	
AVALÚO:	\$ 24,086,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	NUBIA CLEMENCIA ULLOA JIMENEZ	CÉDULA DE CIUDADANÍA	41604912
2	MARIA DE JESUS ULLOA JIMENEZ	CÉDULA DE CIUDADANÍA	38065004
TOTAL DE PROPIETARIOS:			2

El presente certificado se expide para **GRUPO DE ENERGÍA DE BOGOTA SA EPS.**



María Alejandra Ferreira Hernandez
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Atlántico (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), la Gobernación del Valle (Los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Agua, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Tuluá, Versalles, Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapaima, Anolaima, Arbelaez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Carmen De Carupa, Chaguaní, Chiaque, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fómeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Síquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Manta, Medina, Narino, Nemocón, Nimaima, Nicalma, Venecia, Palme, Pandi, Paratebueno, Pasca, Puli, Quebradanegra, Quelame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquilé, Silvania, Soacha, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubala, Ubaté, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villete, Viotá, Yacopí, Zipacón, Zipaquirá, Sincelejo del Departamento de Sucre, Cúcuta del Departamento de Norte de Santander, Manizales del Departamento de Caldas, Neiva del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda e Ibagué del Departamento de Tolima, al no ser de competencia de esta entidad.

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

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

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

	REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL TOLIMA ALCALDIA MUNICIPAL DE ICONONZO NIT 800.100.059-5 SECRETARIA DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA	CERTIFICACION	
		Código	SGG

Versión 1 - 2021

Icononzo Tolima, 22 de Marzo del 2022
Certificación No. SPI 327-2022

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

HACE CONSTAR

Que el predio identificado con ficha catastral No. 02-00000-0000-70004-00000-0000, ubicado en la K^a 2 # 6-80 en el centro poblado de Boquerón del sector Urbano del Municipio de Icononzo, teniendo en cuenta el **7R USO POTENCIAL DEL SUELO** del Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T) del Acuerdo 003 de 2007, Acuerdo 004 de 2014 ajuste al (E.O.T) y Acuerdo 006 de 2016 ajuste al (E.O.T) del Municipio de Icononzo Tolima, se encuentra catalogado como **PROTECCION ABSOLUTA**, el cual se especifica así:

AREAS DE PROTECCION ABSOLUTA

Uso principal: Protección y conservación.

Uso Compatible: Investigación

Uso Condicionado: ecoturismo

Uso Prohibido: La producción agropecuaria, construcción de vías, minería, urbanismo.

Se expide a solicitud de CONSORCIO RUTA 40, identificada con Nit No. 901019138-1 a los 22 días del mes de Marzo del 2022.


JHON FREDDY SUÁREZ BETANCOURTH
 Secretario de Planeación e infraestructura

Proyecto: Jhon Eliseo Cruz/Contratista de Apoyo
Aprobó: Abg. Oscar Flórez / Asesor Jurídico





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-3-017

CLASE DE INMUEBLE:

URBANO- LOTE DE TERRENO
CON CONSTRUCCIÓN

DIRECCIÓN:

K 26 80

VEREDA:

BOQUERÓN

MUNICIPIO:

ICONONZO

DEPARTAMENTO:

TOLIMA

SOLICITANTE:

CONSORCIO RUTA 40

SOLICITANTE:

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

BOGOTÁ D.C., JUNIO 10 DE 2022

✓
26/oct/2022



PREDIO TCBG-3-017

TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL.....	4
1.1.	SOLICITANTE.....	4
1.2.	TIPO DE INMUEBLE	4
1.3.	TIPO DE AVALÚO.....	4
1.4.	MARCO JURÍDICO	4
1.5.	DEPARTAMENTO.....	4
1.6.	MUNICIPIO.....	4
1.7.	VEREDA O CORREGIMIENTO	4
1.8.	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.....	4
1.9.	ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA	4
1.10.	USO ACTUAL DEL INMUEBLE	4
1.11.	USO POR NORMA.....	4
1.12.	INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO	4
1.13.	FECHA DE VISITA AL PREDIO.....	4
1.14.	FECHA DE INFORME DE AVALÚO.....	4
2.	DOCUMENTOS CONSULTADOS	4
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA	5
3.1.	PROPIETARIOS	5
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	5
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA	5
3.4.	OBSERVACIONES JURÍDICAS	5
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	5
4.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	5
4.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE	6
4.3.	ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA.....	6
4.4.	VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR	6
4.5.	TOPOGRAFÍA.....	6
4.6.	SERVICIOS PÚBLICOS.....	6
4.7.	SERVICIOS COMUNALES.....	6
4.8.	TRANSPORTE.....	6
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	7
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	8
6.1.	UBICACIÓN.....	8
6.2.	ÁREA DEL TERRENO	8
6.3.	LINDEROS	8

2



PREDIO TCBG-3-017

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

Telefax: 6123378



PREDIO TCBG-3-017

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcción.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Tolima.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Icononzo.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Boquerón.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** K 2 6 80.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K000+058,81 I y abscisa final K000+067,08 I.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene como uso mixto (Residencial-Comercial).
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Icononzo – Tolima el uso por norma del predio es AREAS DE PROTECCIÓN ABSOLUTA.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	73-352-02-00-00-0007-0004-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 263,0 m ² de la totalidad del predio
Área de construcción	152,0 m ² de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2022	\$ 24.086.000

Fuente: Consulta catastral.

4

1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 03 de junio de 2022.

1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 10 de junio de 2022.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha predial del PREDIO TCBG-3-017
- Certificado Uso del Suelo
- Estudio de Títulos del PREDIO TCBG-3-017

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



PREDIO TCBG-3-017

- Certificado Catastral
- Títulos de Adquisición
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 366-9915

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

NOMBRE	IDENTIFICACION	DERECHO DE CUOTA
NUBIA ULLOA JIMENEZ	C.C. 41.604.912	50%
MARIA DE JESUS JIMENEZ DE ULLOA (FALLECIDA)	C.C. 38.065.004	50%

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Sentencia SN del 10 de junio de 1987 proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Fusagasugá.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 366-9915.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria número 366-9915 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio no recaen gravámenes, o medidas cautelares que afecten su enajenación.

5

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

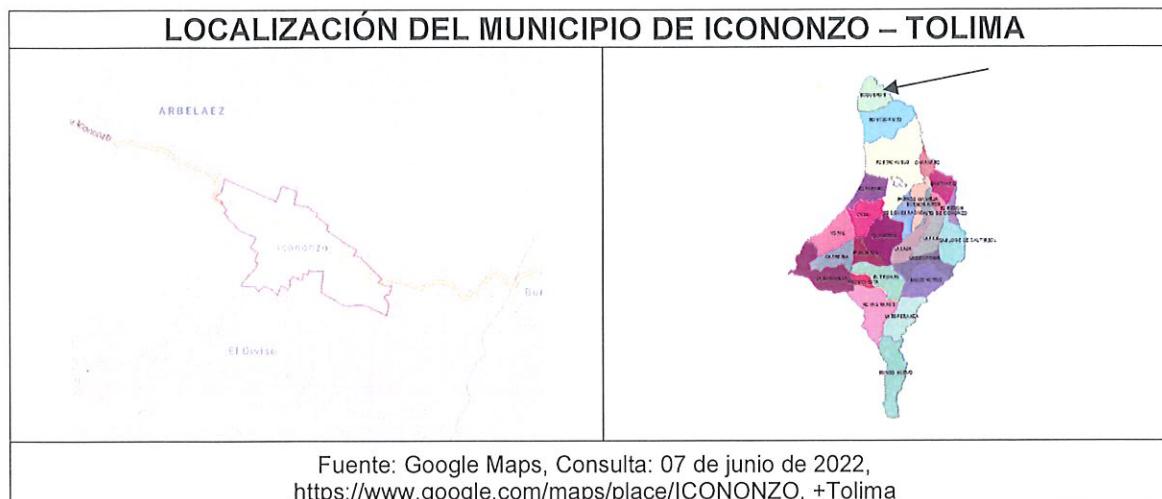
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

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



PREDIO TCBG-3-017



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico, condominios campestres y usos agropecuarios.
- 4.3. **ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.
- 4.4. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** En el sector se encuentra la vía nacional (4005) Bogotá-Girardot (sector Girardot-Fusagasugá) de primer orden, dos carriles en cada dirección. Esta vía se encuentra pavimentada, en regular estado de conservación, ya que se observa que sobre el sector, requiere reparaciones en la capa asfáltica, del mismo modo se observa que requiere mantenimiento en su demarcación.
- 4.5. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía Plana.
- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud se encuentran en el centro poblado Boquerón, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera municipal de Icononzo.
- 4.8. **TRANSPORTE:** El sector se ubica al Norte del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, se puede acceder en servicio particular, público individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

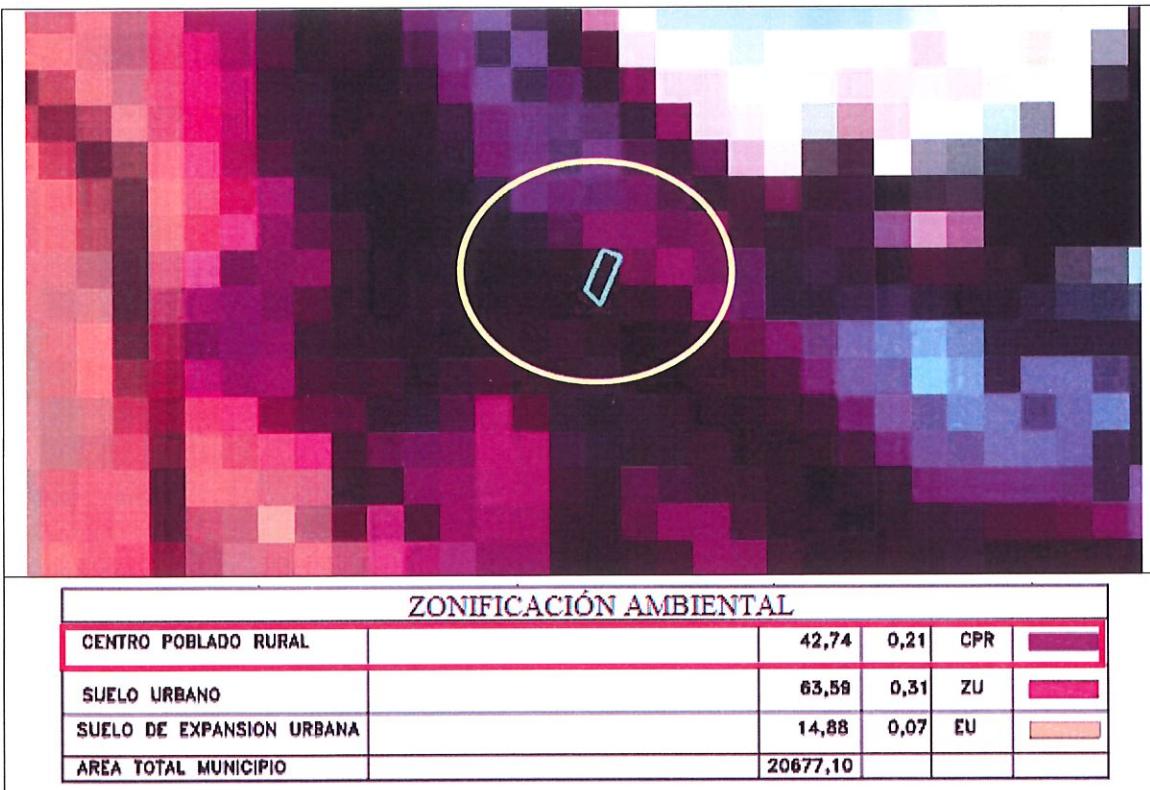
6



PREDIO TCBG-3-017

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

NORMA URBANÍSTICA APlicada: De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de ICONONZO-Tolima, aprobado mediante Acuerdo 001 del 17 de Febrero de 2016 "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISION Y AJUSTE GENERAL ORDINARIO DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ICONONZO-TOLIMA" y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por El Departamento Administrativo De Planeación Del Municipio De Icononzo, el predio se encuentra en ÁREAS DE PROTECCIÓN ABSOLUTA dadas las especificaciones normativas contenidas en el plano rural No 7 "USO POTENCIAL DEL SUELO", no obstante lo anterior y de conformidad con el plano no 3 "Cobertura y uso actual del suelo" se evidencia que el predio se encuentra en una zona definida como CENTRO POBLADO RURAL (Ver anexo 16.2-Certificación uso del suelo). De conformidad con la ficha predial suministrada, el área requerida cuenta con 42,27 m² de terreno en ZONA DE PROTECCIÓN.



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



PREDIO TCBG-3-017

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

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



8

Fuente: Google Earth, Consulta: 07 de junio de 2022.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	160,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	160,00 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	0,00 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	160,00 m ²

Fuente: Ficha predial TCBG-3-017.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	8,00 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI (MJ 1-2)
SUR	8,27 m	VIA BOGOTÁ-GIRARDOT (MJ 4-5)
ORIENTE	21,26 m	ROSALBA FRANCO DE CHICA Y OTRO (MJ 2-4)
OCCIDENTE	18,72 m	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI (MJ 5-1)

Fuente: Ficha predial TCBG-3-017.

Telefax: 6123378



PREDIO TCBG-3-017

- 6.4. **FORMA DEL LOTE:** La franja objeto de avalúo presenta forma Regular.
- 6.5. **FRENTE:** La franja requerida presenta un frente de 8,27 m.
- 6.6. **FONDO:** La franja requerida presenta un fondo de 20,30 m.
- 6.7. **RELACIÓN FRENTE FONDO:** La franja requerida tiene una relación frente fondo de 41:100
- 6.8. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía principal Boquerón, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con una calzada en un solo sentido, conecta por el occidente con la vía Nacional Merlgar-Boquerón y por el oriente con la vía Nacional Boquerón-Fusagasugá .
- 6.9. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas natural y telefonía.
- 6.10. **UNIDADES FISIOGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 117,73 m². Correspondiente a suelos con pendiente plana, su uso actual es Mixto (Residencial-Comercial), cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a CENTRO POBLADO BOQUERÓN.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 42,27 m². Correspondiente a suelos con pendiente plana, su uso actual es Mixto (Residencial-Comercial), cuenta con disponibilidad de aguas y energía, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN.

9

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

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
C1: Construcción de 1 nivel con estructura en muros de carga en mampostería de ladrillo con pañete y pintura, pisos en baldosa de cemento y cubierta en teja de fibrocemento soportada en cerchas metálicas y muros, puertas y ventanas en perfiles metálicos. Cuenta con un local con 2 cortinas metálicas en la entrada con baño privado enchapado en cerámica a media altura	Mixto	117,35 m ²	12	Bueno	70



PREDIO TCBG-3-017

con instalación de sanitario, corredor de acceso a una vivienda posterior conformada en tres (3) habitaciones, dos (2) baños enchapados en cerámica con instalación de sanitario y ducha, cocina con mesón en concreto enchapado en cerámica y lavaplatos en acero y un patio o zona de ropas con lavadero en concreto.

6.13. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes características constructivas.

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS
	C1
CIMENTACIÓN	Ciclópea
ESTRUCTURA	Muros de Carga
ENTREPISO	No Aplica
FACHADA	Pañete y Pintura
CUBIERTA	Teja Fibrocemento
CIELO RASO	No Aplica
PISOS	Baldosa de Cemento
COCINA	Mesón en concreto
BAÑOS	Mobiliario sencillo
ACABADOS BAÑO	Enchape
ACABADOS MUROS	Pañete Pintura
OTROS	Puertas y Ventanas en carpintería metálica
VETUSTEZ	12 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

10

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

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA EN AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Zona dura en concreto de espesor 0,15 m con enchape en baldosa de cemento, esta zona esta cubierta por teja de fibrocemento de la construcción C1 soportada en cerca metálica y muro lateral	10,29	m ²	12	Bueno	100

Telefax: 6123378



PREDIO TCBG-3-017

en mampostería de ladrillo con pañete y pintura (2,30 x 3,00 m).					
M2: Zona dura en concreto de espesor 0,15 m.	32,36	m ²	12	Bueno	100

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Plátano	1	un

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

11

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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

Telefax: 6123378



PREDIO TCBG-3-017

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad Fisiográfica 1

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo CENTRO POBLADO se encontraron las siguientes ofertas.

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

Unidad Fisiográfica 2

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo PROTECCIÓN se encontraron las siguientes ofertas.

12

ESTUDIO DE MERCADO MELGAR - PROTECCIÓN								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	ÁREA CONSTRUIDA (M ²)
1	3112241009	Norida Morales	Icononzo	Boquerón	Finca	\$ 300.000.000	2,14	48,00
2	3103190928	Blanca Ortiz	Melgar	Cualamana	Finca	\$ 150.000.000	1,00	75,00
3	321 4136581	Antonio Aguilera	Melgar	La Reforma	Finca	\$ 550.000.000	1,40	350,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad Fisiográfica 1

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

ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR/m ²	VALOR TOTAL
1	3134840190	Rocio Arteaga	Icononzo	Boqueron	Casa lote	\$ 270.000.000	\$ 248.400.000	1.200	\$ 48.667	200,00	\$ 959.000	\$ 180.000.000
2	3114280748	Enrique Florez	Icononzo	Boqueron	Casa lote	\$ 120.000.000	\$ 108.000.000	1.200	\$ 51.930	54,00	\$ 849.000	\$ 45.834.000
3	3183138822	Luis López	Icononzo	Boqueron	Casa lote	\$ 120.000.000	\$ 118.800.000	2.000	\$ 44.693	77,00	\$ 382.000	\$ 29.414.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 48.429,89						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						3.624,31	LIMITE SUPERIOR		\$ 62.054,19			
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,18%	LIMITE INFERIOR		\$ 44.806,68			

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



PREDIO TCBG-3-017

Unidad Fisiográfica 2

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

ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR(HA)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3112241009	Norida Morales	Melgar	Boquerón	Finca	\$ 300.000.000,00	\$ 285.000.000	2,14	\$ 123.084.112	48,00	\$ 450.000	\$ 21.600.000
2	3103190928	Blanca Ortiz	Melgar	Cualamana	Finca	\$ 150.000.000,00	\$ 148.500.000	1,00	\$ 112.500.000	75,00	\$ 480.000	\$ 36.000.000
3	321 4136581	Antonio Aguilera	Melgar	La Reforma	Finca	\$ 550.000.000,00	\$ 495.000.000	1,40	\$ 128.571.429	350,00	\$ 900.000	\$ 315.000.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 121.385.180,24						
DESVIACION ESTÁNDAR						8.169.301,16	LIMITE SUPERIOR		\$ 129.554.481,39			
COEFICIENTE DE VARIACION						6,73%	LIMITE INFERIOR		\$ 113.216.879,09			

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

13

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad Fisiográfica 1

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

Partiendo del hecho de que no se obtuvieron ofertas de predios con áreas similares al avaluado y considerando que se trata de un terreno urbanizado, se realizó un ejercicio, el cual consistió en aplicar el Artículo 15º de la resolución 620

Telefax: 6123378



PREDIO TCBG-3-017

de 2008, el cual dice: "Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:

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

En donde:

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

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

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

14

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

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

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

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

Unidad Fisiográfica 2



PREDIO TCBG-3-017

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/Ha
1	Boquerón	Finca	\$ 123.084.112
2	Cualamana	Finca	\$ 112.500.000
3	La Reforma	Finca	\$ 128.571.429
PROMEDIO			\$ 121.385.180
DESVIACION ESTÁNDAR			8.169.301
COEF DE VARIACION			6,73%
LIMITE SUPERIOR			\$ 129.554.481
LIMITE INFERIOR			\$ 113.215.879

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el límite inferior encontrado en la zona teniendo en cuenta el área del predio objeto de avalúo, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.2	Metro Cuadrado	m ²
		\$11.322

15

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

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

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

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

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



PREDIO TCBG-3-017

Unidad Fisiográfica 2

Oferta 1: Finca de 21.400 metros cuadrados, es atravesada por dos quebradas, se encuentra en zona de reserva bosque y cuenta con nacimiento propio, disponibilidad permanente de agua apta para consumo, cuenta con arboles frutales y una vivienda tradicional campesina de 12 metros de frente por 4 de fondo, construida en bareque.

Oferta 2: Finca de 1 Ha, a borde de carretera que conduce de Melgar a Icononzo, cuenta con una construcción de 3 habitaciones, sala, baño y cocina. En la finca se encuentran diversos arboles frutales para el consumo propio.

Oferta 3: Finca con un área de 14,000 m², en pendiente semi ondulada, cuenta con construcción de 350 m², en la cual se encuentra Jacuzzi, Sauna, Turco, Kiosco y casa de descanso, ubicada en la vereda la reforma en el municipio de Melgar.

10.3. SERVIDUMBRES

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

16

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

De acuerdo a información suministrada en la ficha predial, el predio objeto de avalúo presenta zona de protección causada por ronda del río Sumapaz. Área: 42,27 m². Correspondiente a suelos con pendiente plana, su uso actual es Mixto (Residencial-Comercial), cuenta con disponibilidad de aguas y energía eléctrica, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

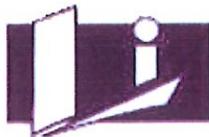
El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



PREDIO TCBG-3-017

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIAZO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	12	70	17,14%	2	12,31%	\$ 806.406,45	\$ 99.299,62	\$ 707.106,83	\$ 707.100

12. CÁLCULO VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones o anexos.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIAZO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	12	100	12,00%	2	9,08%	\$338.118,41	\$30.699,46	\$307.418,95	\$ 307.400
M2	12	100	12,00%	2	9,08%	\$169.686,81	\$15.406,71	\$154.280,10	\$ 154.300

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR
Plátano	1	un	\$17.002

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



14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta una ubicación con frente sobre una vía principal Boquerón, vía en regular estado de conservación y mantenimiento.
- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campesino-recreativo, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio presenta un topografía definida como Plana.
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio objeto de avalúo presenta zona de protección causada por ronda del río Sumapaz. Área: 42,27 m². Correspondiente a suelos con pendiente plana, su uso actual es Mixto (Residencial-Comercial), cuenta con disponibilidad de aguas y energía eléctrica, la norma de uso del suelo corresponde a ZONA DE PROTECCIÓN.
- De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble evaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

18



PREDIO TCBG-3-017

15. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO U.F.1	m2	117,73	\$ 230.000	\$ 27.077.900
TERRENO U.F.2	m2	42,27	\$ 11.322	\$ 478.581
TOTAL TERRENO				\$ 27.556.481
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	117,35	\$ 707.100	\$ 82.978.185
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 82.978.185
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	10,29	\$ 307.400	\$ 3.163.146
M2	m2	32,36	\$ 154.300	\$ 4.993.148
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 8.156.294
CULTIVOS Y/O ESPECIES				
Plátano	un	1	\$ 17.002	\$ 17.002
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 17.002
TOTAL AVALUO				\$ 118.707.962

TOTAL AVALÚO: CIENTO DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$118.707.962,00).

19

Bogotá, D.C., 10 de junio de 2022.

Vn 26/oct/2022

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
 Representante Legal
 RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito Avaluador
 RAA: AVAE1014242133



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-017

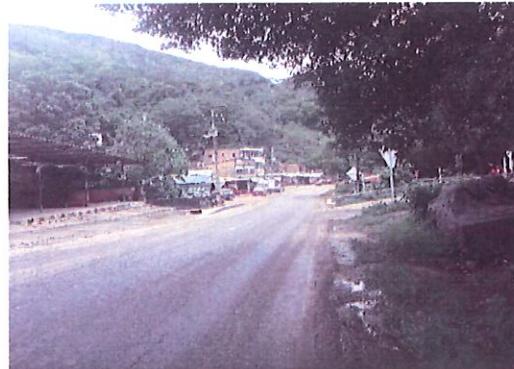
16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



C1

C1



C1



20



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-017

C1



C1



C1



C1



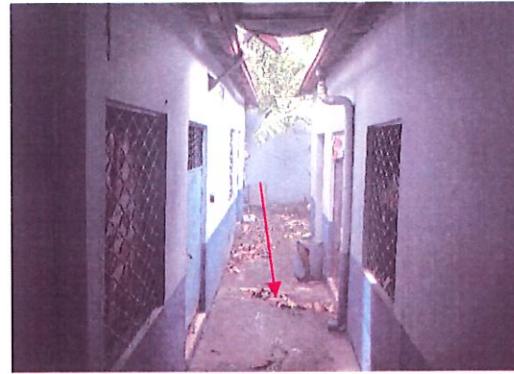
21

CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-017

CULTIVOS Y/O ESPECIES

PLÁTANO





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

	REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL TOLIMA ALCALDÍA MUNICIPAL DE ICONONZO NIT 800.100.059-5	CERTIFICACION	
	SECRETARIA DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA	Código	SGG
		Versión 1 - 2021	

Icononzo Tolima, 22 de Marzo del 2022
 Certificación No. SPI 327-2022

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

HACE CONSTAR

Que el predio identificado con ficha catastral No. 02-00000-0000-70004-00000-0000, ubicado en la K^a 2 # 6-80 en el centro poblado de Boquerón del sector Urbano del Municipio de Icononzo, teniendo en cuenta el **7R USO POTENCIAL DEL SUELO** del Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T) del Acuerdo 003 de 2007, Acuerdo 004 de 2014 ajuste al (E.O.T) y Acuerdo 006 de 2016 ajuste al (E.O.T) del Municipio de Icononzo Tolima, se encuentra catalogado como **PROTECCION ABSOLUTA**, el cual se especifica así:

23

AREAS DE PROTECCION ABSOLUTA

Uso principal: Protección y conservación.

Uso Compatible: Investigación

Uso Condicionado: ecoturismo

Uso Prohibido: La producción agropecuaria, construcción de vías, minería, urbanismo.

Se expide a solicitud de CONSORCIO RUTA 40, identificada con Nit No. 901019138-1 a los 22 días del mes de Marzo del 2022.


JHON FREDDY SUÁREZ BETANCOURTH
 Secretario de Planeación e Infraestructura

Proyecto: Juan Eliseo Cruz Contratista de Apoyo
 Aproba: Abg. Oscar Flórez / Asesor Jurídico

www.alcaldia@icononzo-tolima.gov.co
 Cel. 3138850257 - Código Postal: 734020
 Carrera 6 No. 5-67 Icononzo Tolima





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-017

16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU TCBG-3-017									
CONSTRUCCIÓN	ITEM	Desglose del ítem	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
		Excavación manual general	m ³	\$ 21.781,00	11,74 \$	255.790,64			
		Replantereo	m ²	\$ 2.842,00	117,37 \$	33.547,74			
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elastosoldada	m ²	\$ 111.114,00	117,37 \$	13.039.227,60			
		Alfardón de Pisos 4CM	m ²	\$ 21.781,00	117,37 \$	2.500.000,00			
		Baldosa Abujarrada 30X15CM	m ²	\$ 79.171,00	117,37 \$	9.299.716,65			
		Muro Fachada Ladrillo Pierzado Liviano	m ²	\$ 89.020,00	140,11 \$	12.472.592,20			
		Muro divisorio Bloques Estrado No. 4	m ²	\$ 33.347,00	58,07 \$	1.934.792,34			
		Palete liso muros 1:4	m ²	\$ 25.174,00	398,26 \$	97.915.449,24			
		Vinilo sobre Paleta	m ²	\$ 7.206,00	369,52 \$	2.653.049,36			
		Estructura metálica realizada con cercas	m ²	\$ 73.125,94	127,64 \$	9.333.794,63			
		Tesa Fibrocemento tipo 4	m ²	\$ 29.620,00	127,64 \$	3.781.079,72			
		Concreto Corriente 30X30CM	m ³	\$ 42.964,00	10,00 \$	429.640,00			
		Máscara en concreto	m ²	\$ 134.471,00	1,25 \$	167.356,25			
		Socosta Metal en Bloque de Concreto 60CMx90CMx10CM	un	\$ 57.450,00	3,07 \$	172.440,00			
		Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI (Lavadero)	m ³	\$ 295.149,00	0,25 \$	59.028,00			
		Tapa Buna 3D X 2.2 A 2.7CM X 2.9M - Ordinaria (Lavadero)	un	\$ 20.321,00	3,07 \$	60.963,00			
		Acometida GALV 1"	m	\$ 18.977,00	5,00 \$	94.655,00			
		Excavación Manual Profundidad 1-2m	m ³	\$ 26.137,00	0,37 \$	9.621.409,32			
		Carcasa de concreto 60x60	m ³	\$ 36.950,00	1,00 \$	36.950,00			
		Indodro tipo 1	un	\$ 343.475,00	3,05 \$	1.038.425,00			
		Indodro AF inodoro	un	\$ 27.724,00	3,05 \$	83.172,00			
		Salida sanitaria inodoro 4"	un	\$ 91.008,00	3,05 \$	273.024,00			
		Ducha con Grifería Tipo I	un	\$ 104.355,00	2,00 \$	208.700,00	\$ 94.631.798,75	\$ 806.406,45	m ²
		Ducha AF Ducha	un	\$ 216.992,00	2,00 \$	433.984,00			
		Salida Sanitaria Ducha 2"	un	\$ 61.128,00	2,00 \$	122.256,00			
		Lavaplatos con Grifería	un	\$ 319.059,00	1,02 \$	319.059,00			
		Salida Sanitaria Lavaplatos 1"	un	\$ 28.500,00	1,00 \$	28.500,00			
		Salida Sanitaria Lavaplatos 2"	un	\$ 45.827,00	1,02 \$	46.857,00			
		Puerta AF Lavadero	un	\$ 31.905,00	1,02 \$	31.905,00			
		Puerta Sanitaria Lavadero 2"	un	\$ 92.939,00	1,02 \$	92.939,00			
		Tubería PVC 1/2"	m	\$ 8.291,00	22,00 \$	182.402,00			
		Acometida de circuito cable CU 3X20+1X10 AWG 02 PVC	m	\$ 250.101,00	1,04 \$	250.101,00			
		Salidas Eléctricas Luminarias EMT	un	\$ 183.921,00	10,00 \$	1.830.210,00			
		Salidas Eléctricas Tomacorrientes doblemuro	un	\$ 14.820,00	6,02 \$	88.922,00			
		Estufa metálica doble PVC	un	\$ 121.450,00	8,05 \$	971.658,00			
		Tatami 12'x12'	un	\$ 244.512,00	1,02 \$	244.512,00			
		Verdiana Lámina	m ²	\$ 120.654,00	5,77 \$	694.967,04			
		Puerta Lámina Cold Roled Cai 16	m ²	\$ 211.909,00	14,62 \$	3.072.660,50			
		Corona metálica	un	\$ 894.651,38	2,02 \$	1.789.702,78			
		Mano de obra	Hc	\$ 20.253,00	120,00 \$	2.430.369,00			
		Total costo directo				82.118.183,01			
		Administración				51,45			
		Impuestos				31,95			
		Utilidad				7,94			
		Total				\$ 94.631.798,75			
		Total Construcción m ²			AREA	117,35 \$		808.406,45	

http://www.colombia.generadordepredios.info/obra_nueva/calcular/area.asp?Valor=200,0,0,1FFC0101fdc_010_0_175_215_0,0_0,0,0,0,0

Fuente: Construdata 201

24

16.4. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU 3-017									
ANEXO	ITEM	Desglose del ítem	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem
M1	Zona dura en concreto de espesor 0,15 m con enchape en baldosa de cemento, esta zona esta cubierta por teja de fibrocemento de la construcción C1 soportada en cerca metálica y muro lateral en mampostería de ladrillo con paleta y pintura (2,30 x 3,00 m).	Replantereo	m ²	\$ 2.842,00	10,28 \$	29.244,18			
		Excavación manual general	m ³	\$ 21.781,00	1,54 \$	33.547,74			
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elastosoldada	m ²	\$ 111.114,00	10,29 \$	1.143.363,06			
		Concreto Corriente Grava Común 3000 PSI	m ³	\$ 422.939,00	0,51 \$	215.694,89			
		Baldosa Abujarrada 30X15CM	m ²	\$ 79.171,00	10,29 \$	814.669,59			
		Muro Fachada Ladrillo Prensado Liviano	m ²	\$ 89.020,00	6,90 \$	614.238,00	\$ 3.479.238,46	\$ 338.118,41	m ²
		Paleta liso muros 1:4	m ²	\$ 25.174,00	6,90 \$	173.700,60			
		Vinilo sobre Paleta	m ²	\$ 7.206,00	6,90 \$	49.721,40			
		Muro de obra	Hc	\$ 20.253,00	20,00 \$	405.060,00			
		Total costo directo				\$ 3.479.238,46			
		Total Construcción			Area	10,29 \$		338.118,41	
M2	Zona dura en concreto de espesor 0,15 m.	Replantereo	m ²	\$ 2.842,00	32,36 \$	91.967,12			
		Excavación Manual General	m ³	\$ 21.781,00	4,40 \$	93.200,00			
		Placa de concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elastosoldada	m ²	\$ 111.114,00	32,34 \$	3.656.649,04			
		Concreto Corriente Grava Común 3000 PSI	m ³	\$ 422.939,00	1,62 \$	655.161,18	\$ 5.491.065,19	\$ 169.685,81	m ²
		Muro de obra	Hc	\$ 20.253,00	50,00 \$	1.012.650,00			
		Total costo directo				\$ 5.491.065,19			
		Total Construcción			Area	32,36 \$		169.686,81	

Fuente: Construdata 201

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



PREDIO TCBG-3-017

16.5. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIE	DAP (0,10- 0,20 m)	DAP (0,21-0,40m)	DAP (0,41-0,60m)	DAP (> 0,61 m)
PLATANO	\$ 4.250	\$ 17.002	\$ 34.003	\$ 42.504

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

16.6. PRESUPUESTO CANCELACIÓN SERVICIOS PÚBLICOS

CONTADOR LUZ					
Item	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Subtotal	
Cuadrilla Electrica especializada	10	hr	\$ 66.997	\$ 669.970	
Caja modever trifasica	1	un	\$ 135.000	\$ 135.000	
Breaker riel	1	un	\$ 40.000	\$ 40.000	
Boquillas de 1"	2	un	\$ 3.500	\$ 7.000	
Tensor antifraude	4	un	\$ 5.500	\$ 22.000	
Cable antifraude	10	m	\$ 14.500	\$ 145.000	
Retiro acometida y medidor	1	un	\$ 186.547	\$ 186.547	
Instalacion Medidor	1	un	\$ 29.407	\$ 29.407	
Retiro de sellos	1	un	\$ 105.352	\$ 105.352	
Sello	1	un	\$ 1.027	\$ 1.027	
Instalacion de medidor	1	un	\$ 57.120	\$ 57.120	
<i>Total</i>					\$ 1.398.423

TRASLADO URBANO					
Ítem	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Subtotal	
Materiales	1	un	\$ 106.000	\$ 106.000	
Mano de Obra	1	un	\$ 105.000	\$ 105.000	
Transporte	1	un	\$ 74.100	\$ 74.100	
Equipo	1	un	\$ 6.300	\$ 6.300	
AIU	1	un	\$ 186.500	\$ 186.500	
Medidor	1	un	\$ 241.500	\$ 241.500	
<i>Total</i>					\$ 719.400



16.7. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

I. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

- Por solicitud del consorcio ruta 40, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- Se hizo entrega de los respectivos contratos de arrendamiento para el cálculo de Lucro Cesante y Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo, los cuales se tuvieron en cuenta en su totalidad. Los contratos que no se incluyeron en el cálculo de la presente indemnización fueron entregados por fuera del tiempo establecido por la norma.
- El cálculo del valor del Impuesto Predial se realiza en base a lo establecido en la resolución 1044 de 2014, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC.

II. LUCRO CESANTE



AVALUO PARA INDEMNIZACION LUCRO CESANTE

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

FECHA: 17-06-2022

FUSAGASUGA-CUNDINAMARCA

1. INFORMACION BASICA GENERAL

Nº AVALÚO	TCBG-3-017
PROPOSITO DEL AVALUO	Adquisición Predial
DIRECCION INMUEBLE Y/O NEGOCIO OBJETO DE ESTUDIO:	K2 6 80
PROPIETARIO:	NUBIA ULLOA JIMENEZ C.C. 41.604.912 MARIA DE JESUS JIMENEZ DE ULLOA (FALLECIDA) C.C. 38.065.004
TIPO DE INMUEBLE:	Urbano
FECHA DEL AVALUO :	FECHA: 17-06-2022

2. MEMORIAS

BASES TOMADAS PARA LA DETERMINACION DEL LUCRO CESANTE:

OBSERVACIONES: PARA LA DETERMINACION DE LUCRO CESANTE DE ESTE INMUEBLE PROPIEDAD DE NUBIA ULLOA JIMENEZ C.C. 41.604.912 Y MARIA DE JESUS JIMENEZ DE ULLOA (FALLECIDA) C.C. 38.065.004, HEMOS TOMADO COMO BASE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO VIGENTES EN LA FECHA DE ESTE ESTUDIO, DOCUMENTOS QUE HEMOS EXAMINADO PARA LIQUIDAR LA CORRESPONDIENTE INDEMNIZACION ESTABLECIDA POR LA LEY 388 DE 1997 Y SUS CORRESPONDIENTES RESOLUCIONES 898 DE 2014 Y LA RESOLUCION 1044 DEL 2014.

ARRENDATARIO	CANON INICIAL	FECHA INICIAL CONTRATO	INCREMENTO PACTADO LOS DE LEY (IPC)	TOTAL CON INCREMENTO AL MES DE JUNIO DE 2022
DARLYN PALMERA	\$ 600.000	Enero de 2014	(Enero 2015 - mayo 2022)	\$ 895.385
LUPE SANCHEZ	\$ 300.000	Junio 2021	No aplica	\$ 300.000
TOTAL ARRIENDOS POR MES				\$ 1.195.385

3. AVALUO COMERCIAL LUCRO CESANTE

DESCRIPCION	No DE MESES S/N LEY	VALOR MES	VALOR TOTAL
VALOR LUCRO CESANTE	6	\$ 1.195.385	\$ 7.172.310
GRAN TOTAL ESTE AVALUO	SIETE MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS MONEDA CORRIENTE		

OBSERVACIONES: LOS DOCUMENTOS ANEXOS FUERON SUMINISTRADOS POR LA ENTIDAD CONTRATANTE CONSORCIO RUTA 40.

Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-017

III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y Registro	\$ 0	
2. Desmonte, embalaje, translado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
3. Desconexión de servicios públicos	\$ 2.117.823	Cancelación Enel-Codensa, Acueducto
4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
5. Impuesto Predial	\$ 84.301	
6. Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 7.172.310	
2. Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 9.374.434	

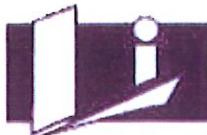
Bogotá, D.C., 10 de junio de 2022.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL-1014242133

27

**PREDIO TCBG-3-017**

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° TCBG-3-017**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 10 de junio de 2022, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	Nº Avalúo	Valor Avalúo
1	TCBG-3-017	\$118.707.962

28

SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40

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

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

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

Telefax: 6123378**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304****e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com****Bogotá D.C. Colombia**



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-3-017

COMITÉ DE AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN
Miembro Comité
RAA AVAL-1024546304

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito avaluador
RAA AVAL-1014242133

29