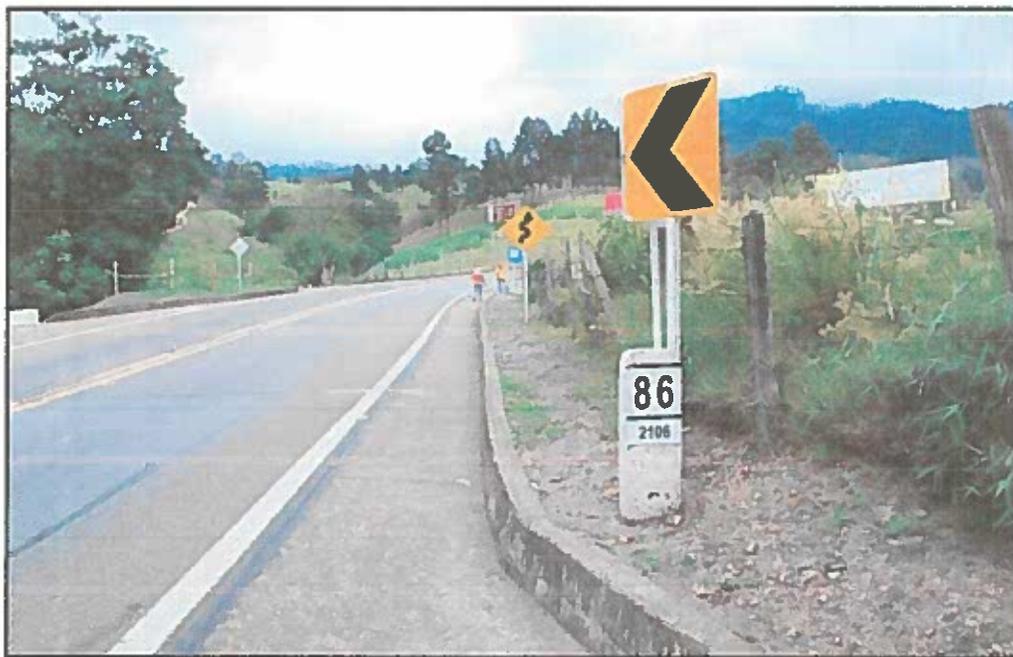


**AVALÚO COMERCIAL RURAL CORPORATIVO**

<b>AVALÚO NO.</b>	<b>022-D-T7-ANMO-029-2017</b>
-------------------	-------------------------------

**MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL  
TERCEROS CARRILES DE ADELANTAMIENTO TRAMO ANAPOIMA - BALSILLAS Y SEGUNDA  
CALZADA TRAMO BALSILLAS - MOSQUERA**



**TRAMO 7**

**FICHA PREDIAL:**

022-D-T7-ANMO

**PROPIETARIO:**

GOMEZ PABON ANTONIO (FALLECIDO) Y OTRA

**SOLICITADO POR:**

CONSORCIO CONEXIÓN DEL TEQUENDAMA

**REALIZADO POR:**

CORPORACIÓN LONJA DE AVALUADORES DE LA REGIÓN CENTRAL

**AVALUADOR DESIGNADO:**

INGENIERA DIANA LORENA BEDOYA M - GEOVALORES S.A.S.

**TENA, CUNDINAMARCA. MAYO 09 DE 2018**

*Handwritten signature and date:*  
SMAJ Inmra  
12-06-2018

1. INFORMACIÓN GENERAL						
<b>1.1. SOLICITUD</b>	CONSORCIO CONEXIÓN DEL TEQUENDAMA, ABRIL 27 DE 2018					
<b>1.2. TIPO DE INMUEBLE</b>	FINCA AGRÍCOLA					
<b>1.3. TIPO DE AVALÚO</b>	COMERCIAL RURAL					
<b>1.4. MARCO NORMATIVO</b>	Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resoluciones IGAC 898 de 2014, 1044 de 2014, 316 de 2015 y Resolución Min-Transporte 2684 de 2015.					
<b>1.5. DEPARTAMENTO</b>	CUNDINAMARCA					
<b>1.6. MUNICIPIO</b>	TENA					
<b>1.7. VEREDA</b>	CATALAMONTE					
<b>1.8. DIRECCION DEL INMUEBLE</b>	LA FANTASIA					
<b>1.9. ABCISADO DEL ÁREA REQUERIDA</b>	ABSCISA INICIAL	PR 85+067,73	D	ABSCISA FINAL	PR 86+000,61	D
<b>1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE</b>	AGRÍCOLA					
<b>1.11. USO POR NORMA</b>	ZONA DE CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES					
<b>1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL</b>	<b>NÚMERO PREDIAL</b>		257970000000000002006900000000			
	<b>ÁREA DE TERRENO</b>		ha	1100 m <sup>2</sup>		
	<b>ÁREA DE CONSTRUCCIÓN</b>		113 m <sup>2</sup>			
	<b>AVALÚO CATASTRAL</b>		SIN INFORMACIÓN			
<b>1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO</b>	MAYO 03 DE 2018					
<b>1.14. FECHA DE INFORME</b>	MAYO 09 DE 2018					

2. DOCUMENTOS ESTUDIADOS	
1	Certificado de Tradición y Libertad No. 166-10973 de fecha 01 de Noviembre de 2016.
2	Escritura Pública No. 666 del 25 de Julio de 1981 de la Notaría Única de La Mesa.
3	Certificación de norma de usos del suelo expedido el 21 de Noviembre de 2016, por la Secretaría de planeación del municipio de TENA.
4	Estudio de títulos de fecha 01 de Noviembre de 2016, elaborado por CONSORCIO CONEXIÓN DEL TEQUENDAMA.
5	Ficha y plano de identificación predial 022-D-T7-ANMO, de fecha Noviembre de 2017 elaborada por CONSORCIO CONEXIÓN DEL TEQUENDAMA.

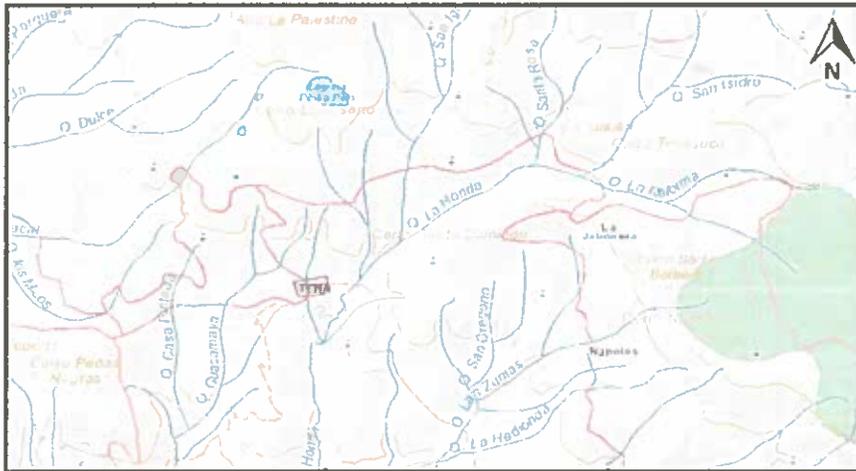
*[Handwritten signature]*



<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA</b>	
<b>3.1. PROPIETARIO</b>	GOMEZ PABON ANTONIO (FALLECIDO) Y OTRA
<b>3.2. TÍTULO DE ADQUISICION</b>	Escritura Pública No. 666 del 25 de Julio de 1981 de la Notaría Única de La Mesa.
<b>3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	166-10973
<b>3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS</b>	<b>GRAVÁMENES Y LIMITACIONES:</b> No hay gravámenes ni limitaciones vigentes sobre el predio que impida la enajenación del mismo.

Nota: Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos. Información tomada del Estudio de Títulos suministrado.

**4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**  
 Sector ubicado al Norte del casco urbano del Municipio de Tena Cundinamarca, sobre las veredas Laguneta, Catalamonte y El Rosario, se caracteriza por presentar un comercio puntual (restaurantes, parajes de ventas de comida, entre otros), sobre la vía que conduce de Anapoima a Bojacá. En la parte rural del municipio se presenta a través de toda la carretera venta de arepas, las cuales tiene una gran acogida entre las personas que se desplazan por esta vía. Los predios a intervenir por el proyecto se caracterizan por ser pequeñas extensiones de tierra rurales.



**Localización del Sector. Imagen Geoportal - IGAC**

<b>4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR</b>	<b>NORTE</b>	Vereda Catalamonte
	<b>ORIENTE</b>	Vereda Laguneta
	<b>SUR</b>	Vereda La Honda
	<b>OCCIDENTE</b>	Vereda El Rosario

Fuente: Cartografía Geoportal IGAC.

<p><b>4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE</b></p> <p>Fuente: Diagnóstico de Ordenamiento Territorial Municipio de Tena.</p>	<p>Las actividades económicas predominantes del municipio de Tena, se definen por lo general en dos grupos, las agrícolas por un lado y las agropecuarias por el otro. Las actividades pecuarias están representadas por las porquerizas en las veredas La Honda y Santa Barbara, observándose problemas de contaminación en Quebrada La Honda como, consecuencia del inadecuado manejo de desechos. La cobertura vegetal está representada por estratos arbóreos, subarbustivos y pastos, razón por la cual la aptitud natural del suelo se dirige hacia actividades forestales y agropecuarias. En cuanto al uso de la tierra es importante tener en cuenta que dentro del conjunto existe una zona de conservación y protección de las condiciones físico- naturales, razón por la cual la tierra es ocupada por ganadería de leche, seguida por la agricultura extensiva en las zonas planas, onduladas y de pendientes moderadas.</p>	
<p><b>4.3. TOPOGRAFÍA</b></p> <p>Fuente: Diagnóstico de Ordenamiento Territorial Municipio de Tena.</p>	<p>En Tena se pueden diferenciar claramente dentro de la topografía cuatro niveles predominantes: ligeramente ondulado (menor del 15% de pendiente). El segundo nivel comprende las zonas ligeramente quebradas (15% a 30% aproximadamente). El tercer nivel esta representado por terrenos quebrados (30% a 45% aproximadamente) en las veredas la Honda, Cativa, Rosario, Santa Bárbara, Catalamonte, Laguneta y la parte centro. Hacia las partes más altas del municipio la topografía es fuertemente quebrada (mayor de 45%) aconsejándose destinar estas zonas como reserva forestal.</p>	
<p><b>4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS</b></p> <p>Fuente: Diagnóstico de Ordenamiento Territorial Municipio de Tena.</p>	<p>TEMPERATURA PROMEDIO</p>	<p>Sus tierras se distribuyen entre los climas cálido, templado y frío, la temperatura promedio anual es de 21 °C aproximadamente, siendo julio el mes de mayor temperatura y diciembre el de menor.</p>
	<p>ALTITUD</p>	<p>Tena tiene altitudes que van desde los 800 a los 2300 msnm, la altura promedio de la Cabecera Municipal es de 1.350 msnm.</p>
	<p>PRECIPITACIÓN</p>	<p>La precipitación promedio es de 1600 mm y la humedad relativa en verano es del 70% y en invierno del 90%. Los pisos térmicos están distribuidos en la extensión del municipio así: 1100 Ha (22%) en clima cálido, 3100 Ha (62%) en clima medio y 800 Ha (16%) en clima frío.</p>

<p><b>4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS</b></p>	
<p>Fuente:  <a href="http://geoportal.igac.gov.co:8888/siga_sig/Agrologia.seam">http://geoportal.igac.gov.co:8888/siga_sig/Agrologia.seam</a></p>	<p><b>Suelos Subclase IV p-2</b>                  Esta agrupación la conforman las tierras de las unidades MQTd, MQCd, MQBd, MPKd y MQKd, propias de los relieves de lomas, cuevas y glacis coluviales dentro del clima medio húmedo y, en menor proporción, muy húmedo. Los suelos son profundos, de texturas medias y finas, bien drenados, de fertilidad baja a moderada, moderadamente ácidos a neutros y con baja saturación de aluminio. Los mayores limitantes para el uso de estas tierras son las pendientes fuertemente inclinadas con gradientes hasta del 25% y la fertilidad natural moderada a baja de los suelos. Actualmente se dedican a cultivos de subsistencia y a la ganadería extensiva con pastos naturales e introducidos, en algunos sectores de menor extensión hay cultivos semi-permanentes. Estas tierras son aptas para cultivos anuales de subsistencia y semi-comerciales (maíz, café), algunos frutales, plátano y pastos introducidos y naturales para ganadería semi-intensiva y extensiva para producción múltiple. Algunas prácticas y tratamientos especiales requeridas por estos suelos consisten en aplicación de fertilizantes, siembras en contorno, rotación de cultivos, protección de la vegetación natural, evitando las talas y quemas.</p>
<p><b>4.6. SERVICIOS PÚBLICOS</b></p> <p>Fuente: Diagnóstico de Ordenamiento Territorial Municipio de Tena.</p>	<p>La cobertura del servicio de acueducto en el Municipio de Tena a nivel rural es malo, no existe un manejo adecuado y racional del líquido, la parte urbana se surte de la quebrada Las Delicias, el servicio de alcantarillado se presta de la siguiente manera : En la cabecera municipal la cobertura del servicio es bueno, en la Gran Vía este servicio es pésimo si tenemos en cuenta que el sistema está por encima de la cota de un gran número de viviendas.</p>

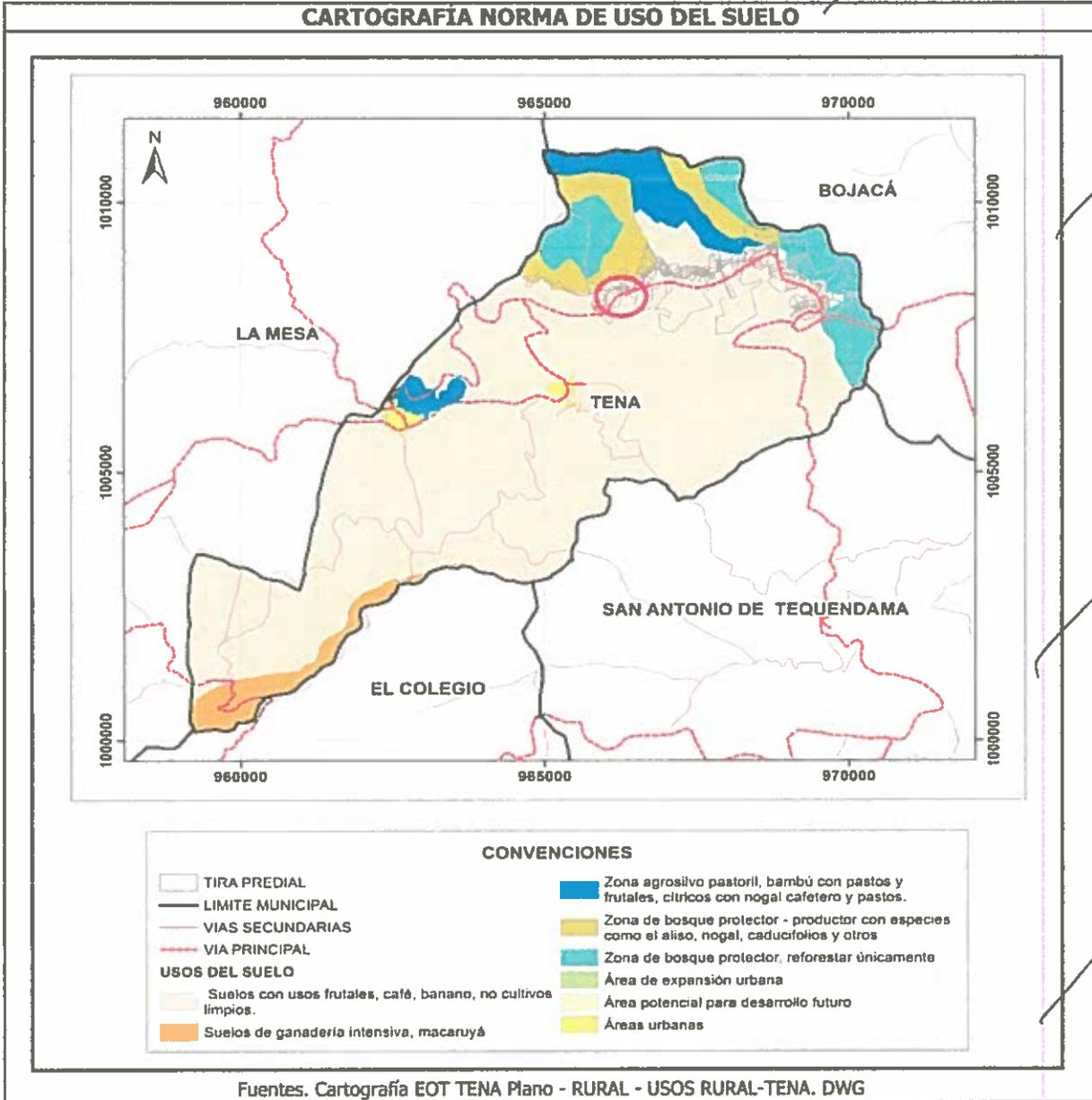
<p><b>4.7. SERVICIOS COMUNALES</b></p> <p>Fuente: Diagnóstico de Ordenamiento Territorial Municipio de Tena.</p>	<p>El servicio de educación básica y media es prestado por el mismo municipio, en donde los centros educativos se distribuyen en el casco urbano, corregimientos y veredas el 80% de la población hace parte de la población netamente rural, el enfoque educativo no responde a las necesidades y expectativas del alumno campesino al no brindar una instrucción tanto a nivel primaria como secundaria; para la atención de la salud se dispone de instituciones que ofrecen servicios en el nivel de atención bajo.</p>
<p><b>4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE</b></p> <p>Fuente: Diagnóstico de Ordenamiento Territorial Municipio de Tena.</p>	<p>La intersección Regional del Municipio se constituye en una red de corredores que conectan a la región del Tequendama y a La Capital por dos ejes viales: Por el Norte, con un eje principal: Bogotá - La Mesa - Girardot. Por el Sur, con un eje secundario: Bogotá - El Colegio - Viotá. Constituyéndose el primero en el más importante ya que es la vía más transcurrida por la población. Al interior del Municipio se ha generado un eje vial importante, Tena - La Gran Vía - la Mesa, alrededor de la cual se realizan las actividades del Municipio. Las empresas de Transporte Intermunicipal que hacen su recorrido al son las Empresa de buses del Tequendama solo los fines de semana. También Empresa COOTRANSVILLA con sus rutas a la Mesa, Puerto Araujo, La Gran Vía todos los días y la Empresa TST transporte de san Antonio del Tequendama.</p>

<b>5. REGLAMENTACION URBANISTICA</b>			
<b>USO DE SUELO</b>	<b>ZONA DE CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES</b>		
<b>NORMAS DE USO DE SUELO</b>	<p>Son las áreas aledañas a las vías que pueden ser objeto de desarrollo diferentes al uso principal de la zona respectiva que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden preferencialmente dentro del kilómetro adyacente al perímetros urbano de las cabeceras municipales y desarrollo urbanos de enclave rural. Se refieren a la franja paralela a las vías de primero y segundo orden, en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ancho de franja en 200 metros a partir del borde la vía.</li> <li>• Calzada de desaceleración y parqueo.</li> <li>• Aislamiento ambiental de 15 metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.</li> </ul>		
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;"><b>Uso Principal</b></td> <td>Paraderos, restaurantes y estacionamientos.</td> </tr> </table>	<b>Uso Principal</b>	Paraderos, restaurantes y estacionamientos.
	<b>Uso Principal</b>	Paraderos, restaurantes y estacionamientos.	
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;"><b>Uso Condicionados</b></td> <td>Servicio de ruta, comercio e insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación y modificación adecuación y operaciones de terminales ara el transporte terrestre de pasajeros y de carga, usos institucionales, centros vacacionales y estaciones de servicios. establecimientos de vallas y avisos.</td> </tr> </table>	<b>Uso Condicionados</b>	Servicio de ruta, comercio e insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación y modificación adecuación y operaciones de terminales ara el transporte terrestre de pasajeros y de carga, usos institucionales, centros vacacionales y estaciones de servicios. establecimientos de vallas y avisos.
	<b>Uso Condicionados</b>	Servicio de ruta, comercio e insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación y modificación adecuación y operaciones de terminales ara el transporte terrestre de pasajeros y de carga, usos institucionales, centros vacacionales y estaciones de servicios. establecimientos de vallas y avisos.	
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;"><b>Usos compatibles</b></td> <td>Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías, ciclovías.</td> </tr> </table>	<b>Usos compatibles</b>	Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías, ciclovías.
<b>Usos compatibles</b>	Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías, ciclovías.		
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;"><b>Usos Prohibidos</b></td> <td>Minería y parcelaciones.</td> </tr> </table>	<b>Usos Prohibidos</b>	Minería y parcelaciones.	
<b>Usos Prohibidos</b>	Minería y parcelaciones.		
<p>Certificado del uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de Tena según el EOT aprobado mediante Acuerdo 026 del 2000 y resolución 2132 del 2000.</p>			





**CARTOGRAFÍA NORMA DE USO DEL SUELO**



Fuentes. Cartografía EOT TENA Plano - RURAL - USOS RURAL-TENA. DWG

8

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO			
6.1. UBICACIÓN	Partiendo del municipio de La Mesa (Cundinamarca) por la vía Nacional que conduce hacia la ciudad de Bogotá D.C. a 15,1 kilómetros se encuentra a mano Derecha sobre la vía, el predio LA FANTASIA.		
	 <p style="text-align: center;">Imagen Google Earth 2016 Digital Globe</p>		
6.2. ÁREA DE TERRENO	6.2.1. ÁREA TOTAL DEL PREDIO	ha	1800, m2
	6.2.2. ÁREA REQUERIDA	ha	265,42 m2
	6.2.3. ÁREA SOBRANTE	ha	1534,58 m2
Fuente: Ficha predial elaborada por CONSORCIO CONEXIÓN DEL TEQUENDAMA			
6.3. LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA	<b>FRANJA 1</b>		
	<b>NOR-ORIENTE</b>	<b>SUR-ORIENTE</b>	
	En longitud de 12,75 m con DIAZ SANCHEZ MYRIAM Y OTRO (1 AL 2)	En longitud de 22,96 m con GOMEZ PABON ANTONIO Y OTRA (2 AL 13)	
	<b>SUR-OCCIDENTE</b>	<b>NORTE-OCCIDENTE</b>	
En longitud de 14,89 m con GOMEZ PABON ANTONIO (13 AL 14)	En longitud de 34,99 m con VIA ANAPOIMA - MOSQUERA (14 AL 18 Y 1)		
Fuente: Ficha predial elaborada por CONSORCIO CONEXIÓN DEL TEQUENDAMA			
6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	El acceso al predio es por la vía 2106 que conduce de La Mesa a Mosquera.		
6.5. SERVICIOS PÚBLICOS	El predio cuenta con acceso a redes de energía eléctrica		
6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Plana a ondulada de 0% al 11%
		Uso Actual	AGRÍCOLA
		Norma	ZONA DE CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES
Fuente: EOT e Inspección física de campo.			

*[Handwritten signature]*



**6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS**

No presenta construcciones.

**6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

No aplica.

**6.9. CONSTRUCCIONES ANEXAS**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
<b>M1. CERCA</b>	Cerca: con postes en madera a 4 hiladas de alambre de puas.	26,10	m	5	2 ✓
<b>M2. CARRETEABLE</b>	Carreteable en tierra de 3,40m de ancho	24,76	m <sup>2</sup>	7	2 ✓
<b>M3. MURO</b>	Muro: con vigas en concreto y bloque pañetado e 1,30m*1,65m*0,30m	1,30 ✓	m	10	2 ✓
<b>M4. PORTÓN</b>	Portón: metálico a dos hojas de 1,95m*1,10m, empotrado en columnas de ladrillo pañetado de 0,60m*0,60m*1,74m	1,00 ✓	Und	10	2 ✓

Fuente edad Construcciones: Inspección física de campo, corroboración de títulos e investigación directa con propietarios y colindantes.

**6.10. CULTIVOS y/o ESPECIES REQUERIDAS**

ESPECIE - DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
No presenta Especies.		

### **7. MÉTODOS VALUATORIOS**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado para el valor del terreno y el método de costos de reposición para el cálculo del valor de las construcción y/o mejoras.

#### **Método de 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.

#### **Costo de Reposición**

Se estimó el costo total en que se incurrió para el establecimiento de las mejoras constructivas y cultivos existentes en el predio. El punto de partida para determinar el valor de la construcción objeto de análisis del presente informe, será determinar el valor de reposición o valor de construirla nuevamente. El valor de las construcciones y mejoras parten de los costos actuales en los que se deberían incurrir para realizar una semejante a las analizadas, teniendo en cuenta los costos directos (Materiales, Mano de obra y equipos) y los indirectos (Diseños, honorarios, pólizas y gastos administrativos). La depreciación es calculada de tal manera que el valor actual será igual a la construcción depreciada más un valor residual esperado.

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)**

**8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS**

Se han tomado ofertas del mercado inmobiliario de la zona, producto de la visita de verificación de la oferta y demanda para inmuebles con características semejantes al inmueble objeto del presente avalúo, además ofertas publicadas en medios electrónicos, las cuales se citan y se sustentan. Cada una de las fuentes fue tomada de la manera más fiel a como aparecen en la red y pueden ser corroboradas en su totalidad. Se tomaron ofertas directamente en campo, fueron verificadas y localizadas en las siguiente imagen. (Ver Anexo A "INVESTIGACIÓN Y DEPURACIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO").



**Localización de ofertas y transacciones encontradas.**

**8.2. DEPURACIÓN DE MERCADO**

Con el fin de determinar el valor más probable del terreno para la franja objeto de avalúo, se procedió a seleccionar del mercado inmobiliario de la zona, ofertas de predios semejantes que permitan caracterizar el rango de valores más probable del valor comercial.

Para el análisis del mercado se tuvo en cuenta las ofertas de predios que contaran con las mismas condiciones que el predio objeto de estudio, en cuanto a capacidad agrícola de los suelos, vías de acceso, topografía, clima, precipitación, cultivos presentes y usos permitidos por norma de acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente del municipio. De igual forma se realizó el análisis correspondiente de la cartografía y se consultó el Geoportal IGAC con el fin de obtener la información más fehaciente para el predio objeto de estudio.

Para consolidarse una muestra homogénea de los datos analizados y obtener el valor de hectárea, se analizaron las ofertas encontradas y se seleccionaron para el cálculo del valor aquellas que debido a sus condiciones de localización cercana o sobre la vía, capacidad agrícola y pendiente son semejantes a las del predio objeto de avalúo, lo cual es un factor concluyente para la asignación del valor de terreno. De igual forma a las ofertas que se tuvieron en cuenta para el cálculo del valor del terreno se les hizo el respectivo descuento de mejoras y especies presentes en el predio con el objeto de que el valor asignado sea fidedigno, como se muestra en el anexo para el cálculo del valor de terreno. (Ver Anexo A "INVESTIGACIÓN Y DEPURACIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO").

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)**  
 NO APLICA

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**  
**10.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

DEPURACIÓN	
OFERTA 1	\$ 208.333.333,33
OFERTA 2	\$ 241.992.857,14
OFERTA 3	\$ 207.763.975,16
OFERTA 4	\$ 220.368.750,00
MÍNIMO	\$ 203.603.697,07
MÁXIMO	\$ 235.625.760,75
<b>PROMEDIO</b>	<b>\$ 219.614.728,91</b>
SUMATORIA	\$ 878.458.915,63
DESVIACIÓN	\$ 16.011.031,84
COEF. VARIACIÓN	7,29%
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 220.000.000</b>

**10.2. ANÁLISIS DE DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE**

Con el análisis de la muestra seleccionada, se evidencia que factores como la topografía, disponibilidad de agua, vías de acceso y uso actual de las tierras, no merecen un análisis adicional por cuantos las ofertas fueron seleccionadas de manera tal que contara con las mismas condiciones que el predio objeto de estudio.

Debido a que la muestra representa un coeficiente de variación entre los parámetros establecidos por la Resolución 620 de 2008 del IGAC el valor adoptado por unidad de área de terreno (Hectárea) es de DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M.L (\$ 220.000.000), el cual corresponde al promedio de los datos analizados.



**11. CÁLCULOS VALOR DE CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

El punto de partida para determinar el valor de la construcción objeto de análisis del presente informe, será determinar el valor de reposición o valor de construirla nuevamente.

Los valores de las construcciones parten de los costos actuales en los que se deberían incurrir para realizar una semejante a las analizadas, teniendo en cuenta los costos directos (Materiales, Mano de obra y equipos) y los indirectos (Diseños, honorarios, pólizas y gastos administrativos). La depreciación es calculada teniendo en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece el método de Fitto y Corvini adoptado en la Resolución 620 del IGAC.

Para el cálculo del valor a nuevo de cada una de las construcciones requeridas, se tuvo en cuenta el Análisis de Precios Unitarios (APU) contenido en el ANEXO B (CÁLCULOS VALOR DE LAS(S) CONSTRUCCIÓN(ES) Y/O MEJORAS REQUERIDA(S)) teniendo en cuenta referencias especializadas, estudios previos y consultas a los comerciantes del sector.

**11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)**

ÍTEM	VN
M1. CERCA	\$ 15.123,36
M2. CARRETEABLE	\$ 12.241,23
M3. MURO	\$ 823.228,56
M4. PORTÓN	\$ 3.060.997,48

ÍTEM	VN	VU	VA	% VA/VU	E	DP	VD	V. ADOPTADO
M1. CERCA	\$ 15.123,36	15	5	33,00	2	23,92%	\$11.505,85	\$ 11.506
M2. CARRETEABLE	\$ 12.241,23	35	7	20,00	2	14,22%	\$10.500,53	\$ 10.501
M3. MURO	\$ 823.228,56	50	10	20,00	2	14,22%	\$706.165,46	\$ 706.165
M4. PORTÓN	\$ 3.060.997,48	50	10	20,00	2	14,22%	\$2.625.723,64	\$ 2.625.724

CONVENCIONES	
VN	VALOR NUEVO
VU	VIDA UTIL
VA	VIDA ACTUAL
% VA/VU	EDAD EN PORCENTAJE DE VIDA
E	ESTADO DE CONSERVACION
DP	DEPRECIACIÓN
VD	VALOR DEPRECIADO

CLASIFICACIÓN DE FITTO CORVINNI	E
Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.	1
Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.	2
Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.	3
Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.	4
Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.	5

**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

No aplica

### 13. CONSIDERACIONES GENERALES

Se consideraron las ofertas económicas de predios con condiciones similares en la zona, estas ofertas se validaron y ajustaron a las condiciones de área y ubicación respecto a los puntos de acopio de la región. De las anteriores ofertas se descartaron aquellas que por sus valores, se evidenciaban influenciadas por expectativas del propietario o posibles procesos de valorización motivados por los propietarios de los predios. Esto implica la homogenización de la muestra para el desarrollo del proceso estadístico.

Es importante tener en cuenta que la especulación del valor de la tierra en el sector no es posible pagaría dado que en el valor comercial no puede reconocerse la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

Esta valoración económica parte del hecho normativo de la valoración integral de las afectaciones, considerando la mejor y más rentable actividad económica que se puede realizar sobre la franja de terreno requerida de acuerdo al uso permitido del suelo.

Según averiguación directa y por los informes que se tienen en el sector y particularmente en la zona, es de relativa calma sin alteraciones recientes de orden público, permitiendo el desarrollo de las actividades propias de la región.

Las perspectivas de valorización de este inmueble se presentan en virtud al desarrollo de la región, del proyecto que impactan positivamente al sector, tales como el mejoramiento de la vía Anapoima - Balsillas - Mosquera.

El avalúo es realizado con base a ficha predial aprobada por interventoría y por el Instituto Nacional de Vías INVIAS.

El Consorcio conexión del Tequendama de acuerdo con el artículo 5 de la Resolución 2684 de 2015, tendrá en cuenta la indemnización por daño emergente relacionado con los costos correspondientes a los derechos notariales y de registro, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de la entidad.

En el presente avalúo no se analizó el Lucro Cesante que estipula la Resolución 2684 de 2015 por medio de la cual se indican los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, contenidos en la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, para las entidades adscritas al Ministerio de Transporte, ya que al propietario no entregó los documentos pertinentes para dicho cálculo después de notificada la solicitud de documentación de soportes para la práctica del avalúo predial comercial N° 3604-1066.



**14. RESULTADOS DEL AVALÚO 022-D-T7-ANMO**

ANEXOS REQUERIDOS				
DESCRIPCIÓN ANEXOS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNT	VALOR TOTAL
M1. CERCA	26,10	m	\$ 11.506	\$ 300.307
M2. CARRETEABLE	24,76	m <sup>2</sup>	\$ 10.501	\$ 260.005
M3. MURO	1,30	m	\$ 706.165	\$ 918.015
M4. PORTÓN	1,00	Und	\$ 2.625.724	\$ 2.625.724
<b>SUBTOTAL ANEXOS REQUERIDOS</b>				<b>\$ 4.104.051</b>

TERRENO REQUERIDO				
TERRENO	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
VALOR COMERCIAL TERRENO (ha)	0,026542	Ha	\$ 220.000.000	\$ 5.839.240
<b>TOTAL TERRENO REQUERIDO</b>				<b>\$ 5.839.240</b>

<b>TOTAL AVALÚO</b>	<b>\$ 9.943.291,00</b>
---------------------	------------------------

**VALOR EN LETRAS: NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M/CTE**



Firmado digitalmente por DIANA LORENA BEDOYA MORALES  
 Nombre de reconocimiento (DN):  
 1.3.6.1.4.1.4710.1.3.2+9007384631, street=CALLE 84  
 NO 18 38 OF 508,  
 email=GEOVALORES.PREDIAL@GAAL.COM,  
 ou=DIANA LORENA BEDOYA MORALES,  
 serialNumber=S3139225, title=COORDINADORA DE  
 AVALÚOS EN PROYECTOS, ou=GEOVALORES,  
 ou=Pertenencia Empresa Emitido por Andes SCD Cra  
 27 86 43, o=GEOVALORES SAS, l=BOGOTÁ,  
 st=CUNDINAMARCA, c=CO

**ING. DIANA LORENA BEDOYA M**  
**Avaladora GEOVALORES S.A.S.**  
 R.N.A. 3635 EQ/DC/01 EQ/DE/02



**ING. OSCAR MAURICIO GIRALDO SANTOS**  
**Representante Legal LONJA REGIÓN CENTRAL**  
 R.N.A. SUPER INTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO : 7-087325

**FECHA AVALÚO: MAYO 09 DE 2018**

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

*Valor 850  
 548-Inv/00  
 12-06-2018*

ANEXOS A. INVESTIGACIÓN Y DEPURACIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

N°	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	VALOR DEL PREDIO	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	PAG WEB
1	FINCA	OFERTA	TENA - CUNDINAMARCA	\$ 300.000.000	FINCA DE 9000 M2 TODOS LOS SERVICIOS, CASA DE DOS PISOS CON 5 HABITACIONES Y 2 BAÑOS. VDA GUACIMAL, SOBRE LA CARRETERA. APROX 250 M2	JORGE BONILLA - 27 ABRIL 2017	3115299475	<a href="#">VISITA CAMPO</a>
2	FINCA	OFERTA	TENA - CUNDINAMARCA VDA CATALAMONTE	\$ 142.500.000	PREDIO DE 2800 M2 CON CASA DE 81 M2, PISOS EN CERAMICA, 3 ALCOBAS, SALA COMEDOR, TEJA DE ZINC, NACIMIENTO DE AGUA, A 2 KILOMETROS DE LA VIA PRINCIPAL.	PAOLA CASTIBLANCO - 27 ABRIL 2017	3017930879	<a href="#">VISITA CAMPO</a>
3	FINCA	OFERTA	TENA - CUNDINAMARCA	\$ 300.000.000	SE VENDE FINCA DE DOS FANEGADAS (1.288 HA), UBICADA EN LA VEREDA GUSIMINAL, CON GARAJE, CASA CON TRES HABITACIONES, BAÑO, COCINA, GAS, TIENE VIA PRINCIPAL DE ENTRADA PRINCIPAL, ARBOLES FRUTALES	JUAN DAVID M - 27 ABRIL 2017 MARÍA ELVIRA - 27 ABRIL 2017	3229116434	<a href="http://www.fincas.com.co">www.fincas.com.co</a> <a href="http://finca-ecv.com.co">finca-ecv.com.co</a> <a href="http://mosaibugsiminal.com.co">mosaibugsiminal.com.co</a> 2803189.aspb@comMag
4	FINCA	OFERTA	TENA - CUNDINAMARCA	\$ 250.000.000	FINCA PRODUCTIVA, CASA CAMPESTRE, 1 FANEGADA, CERCA A LA PAVIMENTADA, ES UNA PARCELACION, CUENTA CON CASA TERMINADA, Y POSIBILIDAD DE CONSTRUIR, EXCELENTE TIERRA PARA SEMBRAR, RECIBO PENMUTA, ESCUCHO OFERTAS, TIENE ZONA DURA, PORTON, CASA DE DOS PISOS	MARGARITA - 27 ABRIL 2017	3016598637 3008268082	<a href="#">VISITA CAMPO</a>

N°	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	VALOR DEL PREDIO	VALOR CONSTRUCCIONES Y ESPECIES	% NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	TERRENO	
								AREA EN HAs	V/HAs
1	FINCA	OFERTA	TENA - CUNDINAMARCA	\$ 300.000.000	\$ 112.500.000,00		\$ 187.500.000,00	0,9	\$ 208.333.333,33
2	FINCA	OFERTA	TENA - CUNDINAMARCA VDA CATALAMONTE	\$ 142.500.000	\$ 68.850.000,00	8%	\$ 67.758.000,00	0,26	\$ 241.992.857,14
3	FINCA	OFERTA	TENA - CUNDINAMARCA	\$ 300.000.000	\$ 32.400.000,00		\$ 267.600.000,00	1,288	\$ 207.763.975,16
4	FINCA	OFERTA	TENA - CUNDINAMARCA	\$ 250.000.000	\$ 96.700.000,00	8%	\$ 141.036.000,00	0,64	\$ 220.368.750,00

RESUMEN DE LA MUESTRA	
MINIMO	\$ 203.603.697,07
MAXIMO	\$ 235.625.760,75
PROMEDIO	\$ 219.614.728,91
SUMATORIA	\$ 878.458.915,63
DEVIACION	\$ 16.033.031,84
COEF. VARIACION	7,29%
COEF. ASIMETRIA	1,32
VALOR ADOPTADO	\$ 210.000.000,00

ANEXO B. CÁLCULOS VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES) Y/O MEJORAS

1. Cerca 1: con postes en madera a 4 hiladas de alambre de puas.(2)

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDADES	COSTOS/UNITARIO	COSTO/ÍTEM	
1,3	Cerca en alambre de pua 4 hilos	m2	26,10	\$ 13.503,00	\$ 352.428,30	
<b>Observaciones:</b>					<b>VALOR ÍTEM</b>	<b>\$ 352.428,30</b>
					AIU (12%)	\$ 42.291,40
					<b>VALOR TOTAL ÍTEM</b>	<b>\$ 394.719,70</b>
					VALOR (m)	\$ 15.123,36
					<b>VALOR ADOPTADO (m)</b>	<b>\$ 15.123,36</b>

2. Carreteable en tierra de 3.40m de ancho

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO ÍTEM	
<b>Preliminares</b>					\$ 225.552,67	
1,31	descapote manual y retiro e= 0.20 m apile a 15 m	M2	24,76	\$ 5.498,00	\$ 136.123,88	
1,42	replanteo manual de cimientos	M2	24,76	\$ 3.612,00	\$ 89.428,79	
<b>Cimientos</b>					\$ 45.065,97	
16,7	relleno con material del sitio compactado mecánicamente	M3	2,48	\$ 18.202,00	\$ 45.065,97	
<b>Observaciones:</b>					<b>VALOR ÍTEM</b>	<b>\$ 270.618,64</b>
					AIU (12%)	\$ 32.474,24
					<b>VALOR TOTAL ÍTEM</b>	<b>\$ 303.092,87</b>
					VALOR (m2)	\$ 12.241,23
					<b>VALOR ADOPTADO (m2)</b>	<b>\$ 12.241,23</b>

3. Muro: con vigas en concreto y bloque pañetado de 1.30 m x 1.65 x 0.30 m

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO ÍTEM	
<b>Preliminares</b>					\$ 11.843,00	
1,31	descapote manual y retiro e= 0.20 m apile a 15 m	M2	1,30	\$ 5.498,00	\$ 7.147,40	
1,42	replanteo manual de cimientos	M2	1,30	\$ 3.612,00	\$ 4.695,60	
<b>Cimientos</b>					\$ 57.570,50	
16,4	excavación manual en material común h=0.0-2.0 m (incluye retiro de sobrantes a una distancia menor de 5 km)	M3	1,04	\$ 41.632,00	\$ 43.297,28	
16,8	relleno en recebo común compactado mecánicamente	M3	0,13	\$ 109.794,00	\$ 14.273,22	
<b>Concreto y acero de refuerzo</b>					\$ 647.282,48	
2,7	viga de amarre en concreto 3500 psi	M3	1,04	\$ 622.387,00	\$ 647.282,48	
<b>Mampostería</b>					\$ 238.837,17	
5,17	muro en bloque nº 5 e=0.12 m	M2	4,29	\$ 39.042,00	\$ 167.490,18	
6,17	pañete liso muros 1:4, e=1.5 cm	M2	4,29	\$ 16.631,00	\$ 71.346,99	
<b>Observaciones:</b>					<b>VALOR ÍTEM</b>	<b>\$ 955.533,15</b>
					AIU (12%)	\$ 114.663,98
					<b>VALOR TOTAL ÍTEM</b>	<b>\$ 1.070.197,13</b>
					VALOR (m)	\$ 823.228,56
					<b>VALOR ADOPTADO (m)</b>	<b>\$ 823.228,56</b>



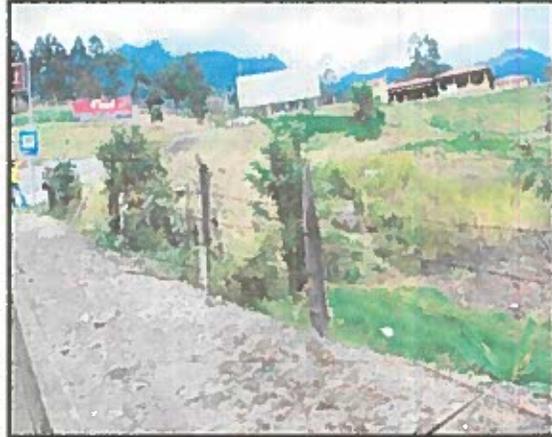
4. Porton: metalico a dos hojas de 1.95m x 1.10m empotrado en columnas de ladrillo pañetado, de 0.60 m x 0.60 m x 1.74 m						
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO ITEM	
<b>Preliminares</b>						
1,31	descapote manual y retiro e= 0.20 m apile a 15 m	M2	2,88	\$ 5.498,00	\$ 15.834,24	
1,42	replanteo manual de cimientos	M2	2,88	\$ 3.612,00	\$ 10.402,56	
<b>Cimientos</b>						
16,4	excavación manual en material común h=0.0-2.0 m (incluye retiro de sobrantes a una distancia menor de 5 km)	M3	2,02	\$ 41.632,00	\$ 83.930,11	
16,8	relleno en recebo común compactado mecánicamente	M3	0,29	\$ 109.794,00	\$ 31.620,67	
<b>Concreto y acero de refuerzo</b>						
2,8	zapatas en concreto 3500 psi	M3	1,73	\$ 579.491,00	\$ 1.001.360,45	
8,3	concreto 3000 psi	M3	1,01	\$ 386.834,00	\$ 392.546,76	
<b>Mampostería</b>						
5,35	muro en ladrillo tolete recocido 0.12 m	M2	8,35	\$ 45.016,00	\$ 375.973,63	
6,17	pañete liso muros 1:4, e=1.5 cm	M2	8,35	\$ 16.631,00	\$ 138.902,11	
<b>Carpintería metálica</b>						
*164	Tubo cerramiento negro 3/4	ML	27,70	\$ 4.296,00	\$ 118.999,20	
*161	Soldadura eléctrica 68 barras 3/32	Kg	3,77	\$ 49.706,00	\$ 187.590,44	
*123	Equipo de soldadura 220 amp eléctrico	Día	7,00	\$ 27.475,00	\$ 192.325,00	
*79	Mano de obra metálica HH	Día	6,29	\$ 16.062,00	\$ 101.029,98	
18,2	anticorrosivo sobre lámina lineal	ML	27,70	\$ 2.979,00	\$ 82.518,30	
Observaciones:					<b>VALOR ITEM</b>	<b>\$ 2.733.033,46</b>
*Fuente de referencia construdata ed 185 pag 164, 163, 161 y 79 ICCU 2017					AIU (12%)	\$ 327.964,02
					<b>VALOR TOTAL ITEM</b>	<b>\$ 3.060.997,48</b>
					VALOR (und)	\$ 3.060.997,48
					<b>VALOR ADOPTADO (und)</b>	<b>\$ 3.060.997,48</b>

NOTA: Valores de referencia adoptados de la consulta especializada ICCU de la gobernación de Cundinamarca, municipio de Tena del año 2017.

REGISTRO FOTOGRÁFICO



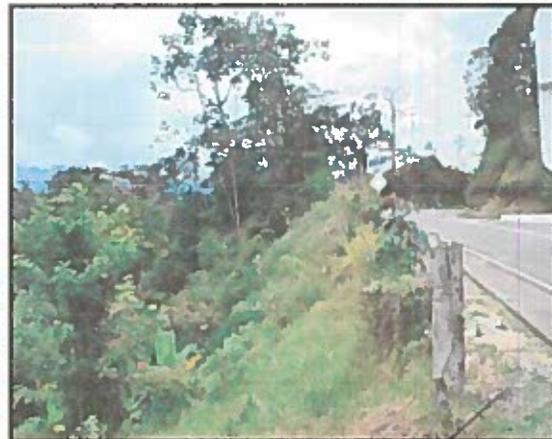
M1. CERCA



M1. CERCA



PANORAMICA



PANORAMICA



M3 M4 CARRETEABLE PORTÓN



M3 MURO

*Handwritten signature*

**ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS**

**MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL TERCEROS CARRILES DE ADELANTAMIENTO TRAMO ANAPOIMA - BALSILLAS Y SEGUNDA CALZADA TRAMO BALSILLAS - MOSQUERA**

**ACTA No. 029-2017**

Hoy, MAYO 09 DE 2018 , en la oficina de GEOVALORES S.A.S, ubicada en la Calle 84 No. 18 -38 Oficina 608, se reunió el Comité Técnico de Avaluadores para realizar la actividad: Confirmación de valores de las afectaciones para los avalúos puntuales de los predios requeridos para el proyecto MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL TERCEROS CARRILES DE ADELANTAMIENTO TRAMO ANAPOIMA - BALSILLAS Y SEGUNDA CALZADA TRAMO BALSILLAS - MOSQUERA, atendiendo la convocatoria efectuada por parte del Director Ejecutivo. El encuentro se citó bajo la siguiente agenda dispuesta:

**AGENDA**

1. Verificación de quórum.
2. Presentación del informe técnico de avalúo.
3. Tasación de los requerimientos contenidos en la ficha predial.
4. Observaciones.

**DESARROLLO**

**1. Verificación de quórum. Se encuentran reunidos:**

El perito designado, ING. DIANA LORENA BEDOYA M.  
El Representante Legal de CORPORACIÓN LONJA DE AVALUADORES DE LA REGIÓN CENTRAL ING. OSCAR MAURICIO GIRALDO SANTOS.  
La Representante Legal de GEOVALORES S.A.S. ING. ELIANA ACOSTA VALERO.

**2. Presentación del informe técnico de avalúo.**

Se verificó que lo contenido en el avalúo comercial coincide con las afectaciones previstas en la Ficha predial 022-D-T7-ANMO , realizada por CONSORCIO CONEXIÓN DEL TEQUENDAMA, además, que el informe de avalúo correspondiente cumple con los requerimientos estipulados en la normatividad vigente, así como, los parámetros de esta Empresa y el protocolo para la elaboración de avalúos del Instituto Nacional de Vías INVIAS.

**3. Tasación de los requerimientos contenidos en la ficha predial.**

Se sustenta y se validan los valores de terreno de parte de cada uno de los profesionales por los siguientes motivos:

Se tuvo en cuenta la normatividad vigente para el cálculo de las afectaciones previstas en la ficha predial 022-D-T7-ANMO.

El método empleado es el indicado para tasar las afectaciones, de acuerdo a la naturaleza del predio, según lo certificado por la Secretaria de Planeación del municipio de TENA y lo investigado en el Plan de Ordenamiento Territorial, cuyo valor comercial fue hallado mediante el método de mercado para el terreno y método de reposición para las construcciones y anexos requeridos, debidamente sustentados.



Descrito los valores de terreno, mejoras y especies requeridas, se procede a su aprobación dado que existe la suficiente justificación para su cálculo y es acorde a la normatividad vigente en esta materia.

**CONFIRMACIÓN**

El valor total aprobado por este comité es de:	<b>\$9.943.291,00</b>
VALOR EN LETRAS: NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M/CTE	

Para el predio que se describe a continuación:

<b>NOMBRE DEL PREDIO</b>	LA FANTASIA	
<b>ÁREA VALORADA</b>	ha	265,42 m <sup>2</sup>
<b>MUNICIPIO</b>	TENA	
<b>DEPARTAMENTO</b>	CUNDINAMARCA	

**4. Observaciones**

El evaluador no revelará información a nadie distinto de la persona natural o jurídica contratante y solo lo hará con autorización escrita del mismo, salvo en caso en que el informe sea requerido por una autoridad competente.

El evaluador ha cumplido los requisitos establecidos por esta Empresa.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.



Firmado digitalmente por DIANA LORENA BEDOYA BONDADA  
 Nombre de reconocimiento (DN):  
 1.3.6.1.4.1.47101.3.2=9007384631, street=CALLE 84 NO 18 38 OF 608,  
 email=GEOVALORES.PREDIAL@GAMAAL.CO, cn=DIANA LORENA BEDOYA BONDADA,  
 serialNumber=5119225, c=CO=CDROMADORA DE AVALUOS EN PROYECTOS, ou=GEOVALORES, ou=Partenencia Empresa Emitido por Andes SCD Cia 27 86 43, o=GEOVALORES SAS, l=BOGOTÁ, st=CUNDINAMARCA, c=CO

**ING. DIANA LORENA BEDOYA M**  
**Avaluadora GEOVALORES S.A.S.**  
 R.N.A. 3635 EQ/DC/01 EQ/DE/02



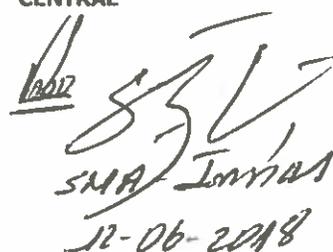


**ING. OSCAR MAURICIO GIRALDO SANTOS**  
**Representante Legal LONJA REGIÓN CENTRAL**



Firmado digitalmente por ELIANA ACOSTA VALERO  
 Nombre de reconocimiento (DN):  
 1.3.6.1.4.1.47101.3.2=9007384631, street=CALLE 86A No 22 13 Piso 2, email=proyectos@giovalores.co, cn=ELIANA ACOSTA VALERO, serialNumber=53091235, ou=REPRESENTANTE LEGAL, ou=ADMINISTRATIVO, ou=Representante Legal Emitido por Andes SCD Cia 27 86 43, o=GEOVALORES SAS, l=BOGOTÁ, st=CUNDINAMARCA, c=CO  
 Versión de Adobe Acrobat Reader: 2018.011.20040

**ING. ELIANA ACOSTA VALERO**  
**Representante Legal GEOVALORES S.A.S**

  
 SMA Inmóvil  
 12-06-2018