

**AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO**  
**CONSORCIO CONEXIÓN DEL TEQUENDAMA**  
**100-D-T6-ANMO-159-2018**



Región Central



**AVALÚO COMERCIAL RURAL CORPORATIVO**

AVALUO NO.	100-D-T6-ANMO-159-2018
------------	------------------------

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



**TRAMO 6**

**FICHA PREDIAL:**

100-D-T6-ANMO

**PROPIETARIO:**

RODRIGUEZ VARGAS GILBERTO

**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:*  
12-06-2018



1. INFORMACIÓN GENERAL							
1.1. SOLICITUD	CONSORCIO CONEXIÓN DEL TEQUENDAMA, ABRIL 27 DE 2018						
1.2. TIPO DE INMUEBLE	FINCA AGRÍCOLA						
1.3. TIPO DE AVALÚO	COMERCIAL RURAL						
1.4. MARCO NORMATIVO	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.						
1.5. DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA						
1.6. MUNICIPIO	TENA						
1.7. VEREDA	EL ROSARIO						
1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	VILLA STICK Y/O LOTE 1 LA ROSITA						
1.9. ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA	ABSCISA INICIAL	KM 82+975,67	D	ABSCISA FINAL	KM 82+992,78	D	
1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE	AGRÍCOLA						
1.11. USO POR NORMA	SUBZONA DE CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES						
1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL	NÚMERO PREDIAL			257970000000000010421000000000			
	ÁREA DE TERRENO			ha	205 m2		
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN			m2			
	AVALÚO CATASTRAL			SIN INFORMACIÓN			
1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO	MAYO 03 DE 2018						
1.14. FECHA DE INFORME	MAYO 09 DE 2018						

2. DOCUMENTOS ESTUDIADOS	
1	Certificado de Tradición y Libertad No. 166-68372 de fecha 15 de Febrero de 2017.
2	Escritura Pública No. 2864 del 05 de Noviembre de 2011 otorgada en la Notaria 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 15 de Febrero de 2017, elaborado por CONSORCIO CONEXIÓN DEL TEQUENDAMA.
5	Ficha y plano de identificación predial 100-D-T6-ANMO, de fecha Julio de 2016 elaborada por CONSORCIO CONEXIÓN DEL TEQUENDAMA.



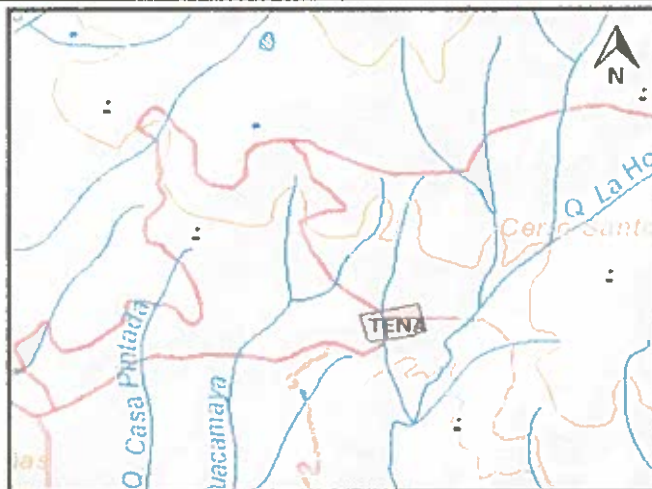
### 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

<b>3.1. PROPIETARIO</b>	RODRIGUEZ VARGAS GILBERTO
<b>3.2. TÍTULO DE ADQUISICION</b>	Escritura Pública No. 2864 del 05 de Noviembre de 2011 otorgada en la Notaria Única de la Mesa
<b>3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	166-68372
<b>3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS</b>	<b>GRAVAMENES Y LIMITACIONES:</b> El inmueble no registra gravámenes ni limitaciones al dominio que afecten la transferencia de dominio.

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 nor-occidente del casco urbano del Municipio de Tena Cundinamarca, sobre la vereda 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 El Rosario y Municipio de La Mesa
	<b>ORIENTE</b>	Vereda El Rosario
	<b>SUR</b>	Vereda El Rosario
	<b>OCCIDENTE</b>	Municipio de La Mesa

Fuente: Cartografía Geoportal IGAC.

*Handwritten signature or initials.*



<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>

*[Handwritten signature]*





#### 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS



##### **Suelos Subclase VII p-2**

Esta agrupación la conforman las tierras de las unidades MQFf, MPSf, MQVf, MPVf, MPIf y MQIf, espinazos, crestas, crestones y filas-vigas dentro del paisaje de montaña en clima medio húmedo y, en menor proporción, muy húmedo. Los suelos varían de superficiales a moderadamente profundos, tienen drenaje natural bueno a moderado, texturas medias, son fuerte a muy fuertemente ácidos, presentan baja saturación de aluminio y fertilidad natural baja a moderada. Los limitantes más severos para el uso de las tierras son las pendientes moderadamente escarpadas que oscilan entre 50 y 75%, la profundidad efectiva limitada de los suelos y el bajo contenido nutricional. Gran parte de la unidad se encuentra cubierta con vegetación natural medianamente intervenida, algunos sectores se encuentran utilizados con cultivos semi-comerciales de café. Esta unidad tiene vocación forestal para producción, conservación y protección de los recursos naturales o para actividades silvoagrícolas que incluyan la agricultura semi-comercial de café con sombrío de plátano y frutales. Para un aprovechamiento sostenible de estas tierras se deben evitar talas y quemas del bosque natural, promover la siembra de cultivos en fajas amortiguadoras, huertos diversificados en terrazas individuales, revegetación inducida y mantener ermanentemente la cobertura vegetal.

Fuente:  
[http://geoportal.igac.gov.co:8888/siga\\_sig/Agrologia.seam](http://geoportal.igac.gov.co:8888/siga_sig/Agrologia.seam)

#### 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS

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 grán número de viviendas.

Fuente: Diagnóstico de Ordenamiento Territorial Municipio de Tena.

*Handwritten signature*



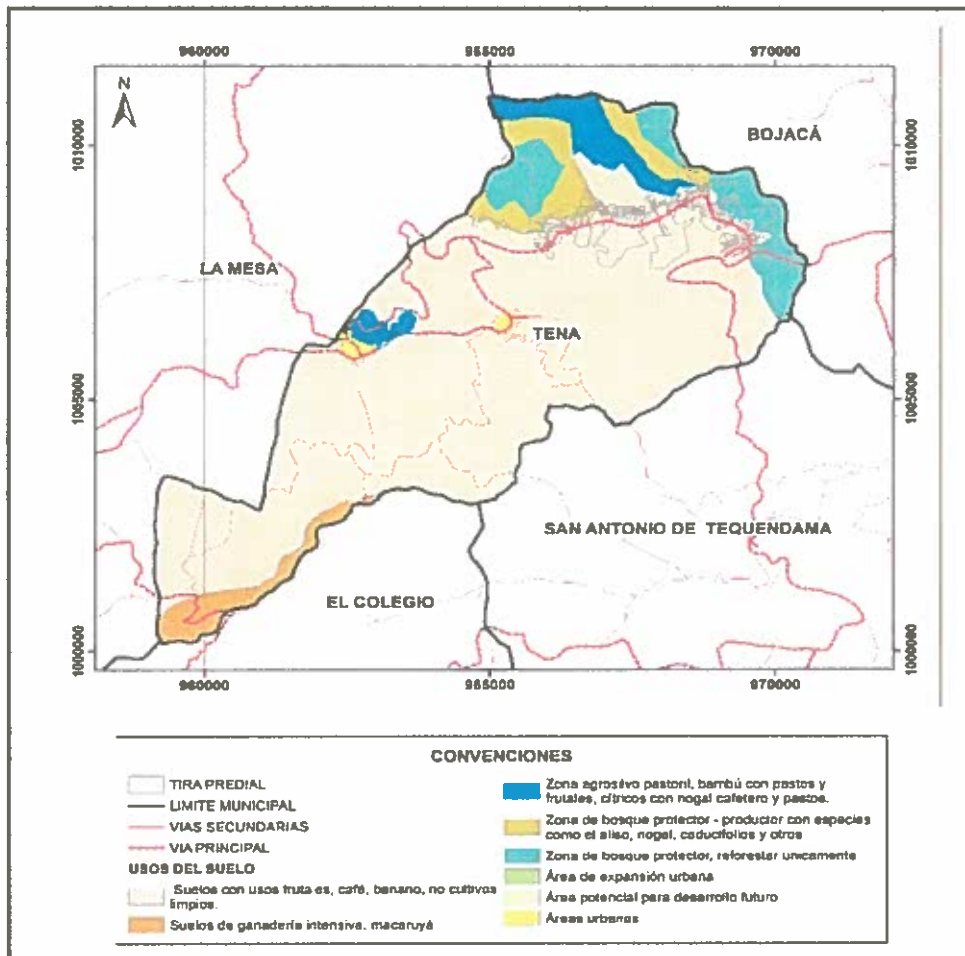
<p><b>4.7. SERVICIOS COMUNALES</b></p> <p>Fuente: Diagnóstico de Ordenamiento Territorial Municipio de Tena.</p>	<p>El servicio de educación básica y media es prestado por el mismo municipio, en donde los centros educativos se distribuyen en el casco urbano, corregimientos y veredas el 80% de la población 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>



5. REGLAMENTACION URBANISTICA		
NORMAS DE USO DE SUELO	USO DE SUELO	SUBZONA DE CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES
	<p>Son las áreas aledañas a las vías que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan sobre vías de primero y segundo orden preferencialmente dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de las cabeceras municipales y desarrollos urbanos de enclave rural. Se refiere 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 la franja en 200 metros a partir del borde de 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>	
	Uso Principal	Paradores, restaurantes y estacionamientos.
	Uso Condicionados	Servicio de ruta, comercio e insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación y modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y de carga, usos institucionales, centros vacacionales y estaciones de servicio. Establecimientos de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997.
	Usos compatibles	Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamientos y distribución de alimentos, artesanías, ciclovías.
	Usos Prohibidos	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





6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO			
<b>6.1. UBICACIÓN</b>	Partiando del municipio de La Mesa (Cundinamarca) por la vía Nacional que conduce hacia la ciudad de Bogotá D.C. a 13 kilómetros se encuentra a mano Derecha sobre la vía, el predio VILLA STICK Y/O LOTE 1 LA ROSITA.		
	<p style="text-align: center;">Geoportal IGAC</p>		
<b>6.2. ÁREA DE TERRENO</b>	<b>6.2.1. ÁREA TOTAL DEL PREDIO</b>	ha	170, m2
	<b>6.2.2. ÁREA REQUERIDA</b>	ha	79,33 m2
	<b>6.2.3. ÁREA SOBRANTE</b>	ha	90,67 m2
	Fuente: Ficha predial elaborada por CONSORCIO CONEXIÓN DEL TEQUENDAMA		
<b>6.3. LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA</b>	<b>FRANJA 1</b>		
	<b>NORTE</b>	<b>ORIENTE</b>	
	En longitud de 8,28 m con GIL ORTIZ VICTOR MANUEL (10 AL 1 )	En longitud de 18,38 m con RODRIGUEZ VARGAS GILBERTO (1 AL 8 )	
	<b>SUR</b>	<b>OCCIDENTE</b>	
	En longitud de 4,11 m con RODRIGUEZ VARGAS GILBERTO (8 AL 9)	En longitud de 17,5 m con VIA ANAPOIMA - MOSQUERA ( 9 AL 10 )	
Fuente: Ficha predial elaborada por CONSORCIO CONEXIÓN DEL TEQUENDAMA			
<b>6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO</b>	El acceso al predio es por la vía 2106 que conduce de La Mesa a Mosquera.		
<b>6.5. SERVICIOS PÚBLICOS</b>	El predio cuenta con acceso a redes de energía eléctrica		
<b>6.6. UNIDADES FISIOTRÁFICAS</b>	<b>Unidad Fisiográfica</b>	Topografía	Plana a ondulada de 0% al 7%
		Uso Actual	AGRÍCOLA
		Norma	SUBZONA DE CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES
		Fuente: EOT e Inspección física de campo.	



#### 6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS

El predio no presenta construcciones.

#### 6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No aplica.

#### 6.9. CONSTRUCCIONES ANEXAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
<b>M1. ENRAMADA (1)</b>	Enramada 1: Cubierta con capa plastica sobre estructura en madera, cerramiento en polisombra y malla eslabonada, puerta en angulo, varilla y malla eslabonada piso en tierra de 3.00m * 4.60m * 2.30mH.	13,80	m²	7	2
<b>M2. ENRAMADA (2)</b>	Enramada 1: Cubierta con capa plastica polisombra y geotextil. Sobre estructura en guadua piso en tierra de 6.00m * 4.00m * 2.80mH.	24,00	m²	7	2
<b>M3. PEDESTAL</b>	Pedestal: Columna en concreto de 0.30m * 0.30m * 3.00mH y placa en concreto para soporte tanque elevado de 1.30m * 1.30m * 0.15m de espesor.	1,00	Und	7	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

El predio no presenta cultivos y/o especies a requerir.

*Handwritten signature*



## 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)**

<b>DEPURACIÓN</b>	
OFERTA 01	\$ 636.666.666,67
OFERTA 02	\$ 598.918.918,92
OFERTA 03	\$ 600.000.000,00
OFERTA 04	\$ 600.000.000,00
MINIMO	\$ 590.375.869,90
MÁXIMO	\$ 627.416.922,90
<b>PROMEDIO</b>	<b>\$ 608.896.396,40</b>
SUMATORIA	\$ 2.435.585.585,59
DESVIACIÓN	\$ 18.520.526,50
COEF. VARIACIÓN	3,04%
COEF. ASIMETRÍA	2,00
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 609.000.000</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 SEISCIENTOS NUEVE MILLONES DE PESOS M.L (\$ 609.000.000), 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. ENRAMADA (1)	\$ 235.020,90
M2. ENRAMADA (2)	\$ 30.678,87
M3. PEDESTAL	\$ 425.241,71

ÍTEM	VN	VU	VA	% VA/VU	E	DP	VD	V. ADOPTADO
M1. ENRAMADA (1)	\$ 235.020,90	35	7	20,00	2	14,22%	\$201.600,93	\$ 201.601
M2. ENRAMADA (2)	\$ 30.678,87	25	7	28,00	2	19,99%	\$24.546,16	\$ 24.546
M3. PEDESTAL	\$ 425.241,71	70	7	10,00	2	7,89%	\$391.690,14	\$ 391.690

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**

### **12.1 Soportes de valores de cultivos y 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 pagarla 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° 360-1280.



#### 14. RESULTADOS DEL AVALÚO 100-D-T6-ANMO

ANEXOS REQUERIDOS				
DESCRIPCIÓN ANEXOS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNT	VALOR TOTAL
M1. ENRAMADA (1)	13,80	m <sup>2</sup>	\$ 201.601	\$ 2.782.094
M2. ENRAMADA (2)	24,00	m <sup>2</sup>	\$ 24.546	\$ 589.104
M3. PEDESTAL	1,00	Und	\$ 391.690	\$ 391.690
<b>SUBTOTAL ANEXOS REQUERIDOS</b>				<b>\$ 3.762.888</b>

TERRENO REQUERIDO				
TERRENO	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
VALOR COMERCIAL TERRENO (ha)	0,007933	Ha	\$ 609.000.000	\$ 4.831.197
<b>TOTAL TERRENO REQUERIDO</b>				<b>\$ 4.831.197</b>

<b>TOTAL AVALUO</b>	<b>\$ 8.594.085,00</b>
---------------------	------------------------

**VALOR EN LETRAS:** OCHO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE



*[Handwritten signature of Diana Lorena Bedoya]*

Firmado digitalmente por DIANA LORENA BEDOYA  
 MONCADA  
 Nombre de reconocimiento (DN):  
 1.3.6.1.4.1.4710.1.3.2-9007384631, street=CALLE 84  
 NO 18 38 DF 608,  
 email=GEOVALORES.PREDIAL@GMAIL.COM,  
 cn=DIANA LORENA BEDOYA MONCADA,  
 serialNumber=33139225, title=COORDINADORA DE  
 AVALUOS EN PROYECTOS, ou=GEOVALORES,  
 ou=Perseverancia Empresa Entido por Andes SCD Cra  
 27 86 41, o=GEOVALORES SAS, l=BOGOTA,  
 st=CUNDINAMARCA, c=CO

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

*[Handwritten signature of Oscar Mauricio Giraldo Santos]*



**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.

*[Handwritten signature]*  
 SUSA Inviada  
 12-06-2018

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

N°	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	VALOR DEL PRECIO	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO/FUENTE	PAG WEB
OFERTA 01	LOTE	OFERTA	TEMA - CUNDINAMARCA	\$ 120.000.000	Lote de 120m2 con agua y luz, a 2 min caminando aproximadamente de donde esta el arvo. Con una casa pequeña, y árboles frutales.	ANTONIO PINEDA	3212748006	CAMEQ
OFERTA 02	LOTE	OFERTA	TEMA - CUNDINAMARCA	\$ 280.000.000	Terreno de 3700 m2 ubicado sobre la vía principal, tiene una casa de aproximadamente 100 m2 con acabados. Entre plano y ondulado. Tiene sembrado yuca, plátano y café.	LILIA CASTEÑEDA	3124394581 3203613538	CAMEQ
OFERTA 03	LOTE	TRANSACCIÓN	TEMA - CUNDINAMARCA	\$ 14.580.000	Franja de Terreno Adquirida por Devisab en el 2017, m2 60.000. Escritura Pública 666 del 23 de Marzo de 2017 Notaría de la Mesa	ISIDRO PINTO RUIZ	Escritura Pública 666 del 23 de Marzo de 2017 Notaría de la Mesa	CAMEQ
OFERTA 04	LOTE	TRANSACCIÓN	TEMA - CUNDINAMARCA	\$ 29.720.400	Franja de Terreno Adquirida por Devisab en el 2017, m2 60.000. Escritura Pública 1014 del 29 de Abril de 2017 Notaría de la Mesa	ISIDRO FANDIÑO VENTO Y OTRO	Escritura Pública 1014 del 29 de Abril de 2017 Notaría de la Mesa	CAMEQ

N°	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	DIRECCIÓN	VALOR DEL PRECIO	% NEGOCIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR DEPURADO	ÁREA EN HAS	TERRENO V/HAS
OFERTA 01	LOTE	OFERTA	TEMA - CUNDINAMARCA	\$ 120.000.000	3%	\$ 116.400.000	\$ 40.000.000	\$ 76.400.000.00	0,12	\$ 636.666.666,67
OFERTA 02	LOTE	OFERTA	TEMA - CUNDINAMARCA	\$ 280.000.000	3%	\$ 271.600.000	\$ 50.000.000	\$ 221.600.000.00	0,37	\$ 596.918.918,92
OFERTA 03	LOTE	TRANSACCIÓN	TEMA - CUNDINAMARCA	\$ 14.580.000	0%	\$ 14.580.000	-	\$ 14.580.000.00	0,0243	\$ 600.000.000,00
OFERTA 04	LOTE	TRANSACCIÓN	TEMA - CUNDINAMARCA	\$ 29.720.400	0%	\$ 29.720.400	-	\$ 29.720.400.00	0,049534	\$ 600.000.000,00

## RESUMEN DE LA MUESTRA

MINIMO	\$ 590.375.869,80
MAXIMO	\$ 627.416.922,90
PROMEDIO	\$ 608.896.396,40
SUMATORIA	\$ 2.435.585.585,59
DESVIACIÓN	\$ 18.570.526,50
COEF. VARIACIÓN	3,04%
COEF. ASIMETRÍA	2,00
VALOR ADOPTADO	\$ 609.080.000,00

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

1.ENRAMADA 1: CUBIERTA CON CARPA PLASTICA SOBRE ESTRUCTURA EN MADERA, CERRAMIENTO EN POLISOMBRA Y MALLA ESLABONADA, PUERTA EN ANGULO, VARILLA Y MALLA ESLABONADA, PISO EN TIERRA DE 3,00 * 4,60 * 2,30M H.					
PAGINA	ITEM	UND	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO ITEM
1	Preliminares				\$ 125.718,00
1,31	descapote manual y retiro e= 0.20 m apile a 15 m	M2	13,80	\$ 5.498	\$ 75.872,40
1,42	replanteo manual de cimientos	M2	13,80	\$ 3.612	\$ 49.845,60
4	Mampostería				\$ 2.609.360,82
*143	Guadua rolliza (3m)	und	18,40	\$ 9.167	\$ 168.672,80
*205	Cerramiento en malla eslabonada y puerta	m2	20,98	\$ 115.791	\$ 2.428.832,02
*156	Tela verde (60gr) A= 2,1m para cerramiento	m	6,08	\$ 1.950	\$ 11.856,00
5	Cubierta				\$ 148.155,00
*143	Guadua rolliza (3m)	und	10,00	\$ 9.167	\$ 91.670,00
**	Plastico para cubrir 3 X 4m	und	2,00	\$ 7.300	\$ 14.600,00
*77	Hora cuadrilla AA - Nominal	Hc	5,00	\$ 8.377	\$ 41.885,00
6	Base pisos				\$ 12.559,38
16,7	relleno con material del sitio compactado mecánicamente	M3	0,69	\$ 18.202	\$ 12.559,38
Observaciones:					VALOR ITEM \$ 2.895.793,20
*Tomado de la construdata edicion 184, pag 143, 205, 156, 143, 77.					AIU (12%) \$ 347.495,18
**Cotizacion homcenter.					VALOR TOTAL ITEM \$ 3.243.288,38
					VALOR (m2) \$ 235.020,90
					VALOR ADOPTADO (m2) \$ 235.020,90

2.ENRAMADA 2:CUBIERTA CON CARPA PLASTICA, POLISOMBRA Y GEOTEXTIL SOBRE ESTRUCTURA EN GUADUA, PISO EN TIERRA, DE 6,00 * 4,00 * 2,80M H.					
PAGINA	ITEM	UND	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO ITEM
1	Preliminares				\$ 218.640,00
1,31	descapote manual y retiro e= 0.20 m apile a 15 m	M2	24,00	\$ 5.498	\$ 131.952,00
1,42	replanteo manual de cimientos	M2	24,00	\$ 3.612	\$ 86.688,00
4	Mampostería				\$ 188.404,00
*143	Guadua rolliza (3m)	und	12,00	\$ 9.167	\$ 110.004,00
*156	Tela verde (60gr) A= 2,1m para cerramiento	m	40,00	\$ 1.960	\$ 78.400,00
5	Cubierta				\$ 228.518,00
*143	Guadua rolliza (3m)	und	12,00	\$ 9.167	\$ 110.004,00
**	Plastico para cubrir 3 X 4m	und	1,00	\$ 7.300	\$ 7.300,00
*156	Tela verde (60gr) A= 2,1m para cerramiento	m	5,00	\$ 1.960	\$ 9.800,00
*130	Geotextil tejido 2500	m2	6,00	\$ 5.733	\$ 34.398,00
*77	Hora cuadrilla AA - Nominal	Hc	8,00	\$ 8.377	\$ 67.016,00
6	Base pisos				\$ 21.842,40
16,7	relleno con material del sitio compactado mecánicamente	M3	1,20	\$ 18.202	\$ 21.842,40
Observaciones:					VALOR ITEM \$ 657.404,40
*Tomado de la construdata edicion 143, 156, 130, 77.					AIU (12%) \$ 78.888,53
**Cotizacion homcenter.					VALOR TOTAL ITEM \$ 736.292,93
					VALOR (m2) \$ 30.678,87
					VALOR ADOPTADO (m2) \$ 30.678,87

3.PEDESTAL: COLUMNA EN CONCRETO DE 0,30*0,30*3,00M H Y PLACA EN CONCRETO PARA SOPORTE TANQUE ELEVADO DE 1,30M * 1,30M * 0,15M DE ESPESOR.					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDADES	COSTOS/UNITARIO	COSTO/ITEM
4,3	columnas 3500 psi	M3	0,27	\$ 776.635	\$ 209.691,45
4,17	entrepiso placa maciza 3500 psi e=0.15 m	M2	1,69	\$ 100.585	\$ 169.988,65
Observaciones:					VALOR ITEM \$ 379.680,10
					AIU (12%) \$ 45.561,61
					VALOR TOTAL ITEM \$ 425.241,71
					VALOR (und) \$ 425.241,71
					VALOR ADOPTADO (und) \$ 425.241,71

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





*[Handwritten signature]*



**ANEXO LUCRO CESANTE**  
**RESOLUCIÓN 2684 DE 2015**

<b>CERTIFICADO MI / TÍTULO DE PROPIEDAD:</b>	<b>FMI</b> 166-68372
<b>PROPIETARIO (S):</b> GILBERTO RODRIGUEZ VARGAS	<b>IDENTIFICACIÓN:</b> CC 3.197.249

<b>DOCUMENTOS APORTADOS:</b>	<b>DETALLES:</b>
1 Copia de cédula de ciudadanía	Señora Maria Yolanda Gil Mancera CC. 1.072.423.116
2 Copia de cédula de ciudadanía	Señor Gilberto Rodriguez Vargas CC. 3.197.249
3 Registro Único Tributario RUT	Maria Yolanda Gil Mancera
4 Formulario del Registro Único Empresarial Y Social	Establecimiento: Plantas Medicinales Luis Fecha: 12-jul-2017 Propietario: María Yolanda Gil Mancera
5 Copia Factura de Impuesto Nacional	PERIODO DECLARADO: 2016 Maria Yolanda Gil Mancera Recibido 12/07/2017
6 Declaración de Renta	PERIODO DECLARADO: 2016 Maria Yolanda Gil Mancera Recibido 12/07/2017
7 Contrato de arrendamiento Local Comercial	ARRENDADOR: Gilberto Rodriguez Vargas ARRENDATARIO: Maria Yolanda Gil Mancera CANON: \$110.000 Mes. FECHA: Desde el 15 de enero de 2013
8 Copia Factura de cobro cancelada de impuesto predial	Cancelada 17-ener-2015
9 Copia Factura de cobro cancelada de impuesto predial	Cancelada 09-feb-2016
10 Copia Factura de cobro cancelada de impuesto predial	Cancelada 23-feb-2017
11 Certificación Tesorería municipal	Predio 00-00-0001-0421-000 LOTE 1 LA ROSITA A paz y salvo con el tesoro municipal Año 2017
12 Copia Recibo de caja cancelada	Cancelada 04-jul-2017
13 Certificado por Contador Público	Oswaldo León Méndez Herrera TP 27940-T Actividad comercial de la señora María Yolanda Gil Mancera
14 Balance General Estado de Pérdidas y Ganancias Maria Yolanda Gil Mancera	A diciembre-2016 A junio-2017 Suscrito por contador público: Oswaldo León Méndez Herrera TP 27940-T

*[Handwritten signature]*



15	Copia de cédula de ciudadanía	Señor Ruben Dario Castro Mendoza CC. 79.065.448
16	Registro Único Tributario RUT	Ruben Dario Castro Mendoza
17	Formulario del Registro Único Empresarial Y Social	Establecimiento: Plantas Medicinales El Porvenir Fecha: 12-jul-2017 Propietario: Ruben Dario Castro Mendoza
18	Certificado de matrícula persona natural Cámara de comercio de Girardot	Ruben Dario Castro Mendoza Establecimiento Plantas Medicinales El Porvenir
19	Declaración de Renta	PERIODO DECLARADO: 2016 Ruben Dario Castro Mendoza Recibido 12/07/2017
20	Contrato de arrendamiento Local Comercial	ARRENDADOR: Gilberto Rodriguez Vargas ARRENDATARIO: Ruben Dario Castro Mendoza CANON: \$110.000 Mes. FECHA: Desde el 15 de enero de 2013
21	Recibo oficial de pago Impuestos Nacionales	PERIODO DECLARADO: 2016 Ruben Dario Castro Mendoza Recibido 12/07/2017
22	Certificación Tesorería municipal	Predio 00-00-0001-0421-000 LOTE 1 LA ROSITA A paz y salvo con el tesoro municipal Año 2017
23	Copia Recibo de caja cancelada	Cancelada 04-jul-2017
24	Copia Factura de cobro cancelada de impuesto predial	Cancelada 17-ener-2015
25	Copia Factura de cobro cancelada de impuesto predial	Cancelada 23-febr-2015
26	Copia Factura de cobro cancelada de impuesto predial	Cancelada 09-feb-2016
27	Balance General Comparativo Estado de pérdidas y ganancias comparativo Ruben Dario Castro Mendoza	A diciembre-2016 A junio-2017 Suscrito por contador público: Oswaldo León Méndez Herrera TP 27940-T
28	Certificado Junta central de contadores	Oswaldo León Méndez Herrera TP 27940-T 6 de junio de 2017
29	Copia Tarjeta Profesional	Oswaldo León Méndez Herrera TP 27940-T
30	Certificado por Contador Público	Oswaldo León Méndez Herrera TP 27940-T Actividad comercial del señor Ruben Dario Castro Mendoza
31	Copia de escritura pública	No. 2864 de 5 de noviembre de 2011 Notaria Única de Circulo de la Mesa (2 Copias)



32	Folio de matrícula inmobiliaria	No. 166-68372 6 de julio de 2017
33	Certificación Tesorería municipal	Predio 00-00-0001-0421-000 LOTE 1 LA ROSITA A paz y salvo con el tesoro municipal Año 2011 (2 Copias)
34	Folio de matrícula inmobiliaria	No. 166-68372 6 de julio de 2017

#### ANÁLISIS Y CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE:

Una vez analizados los documentos recibidos y descritos anteriormente, se observa que **NO ES PROCEDENTE EL CÁLCULO Y PAGO DE LUCRO CESANTE** en este caso, por las siguientes razones:

El Beneficiario de la indemnización es la persona natural o jurídica titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula inmobiliaria. En este caso, el señor Gilberto Rodríguez Vargas

Para la aplicabilidad y cálculo de lucro cesante por concepto de arrendamiento, teniendo en cuenta los contratos entregados por el beneficiario de la indemnización, es necesario contar con la información tributaria y/o contable, tal y como lo establece el Artículo 6 de la resolución:

***"I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto adquisición: (...) se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato y la información tributaria y/o contable aportada por el beneficiario de la indemnización".***

La información contable suministrada, y tributaria, de los señores arrendatarios, no puede ser tenida en cuenta para el cálculo del lucro cesante, toda vez que no son beneficiarios de indemnización, de acuerdo con lo expuesto en la normatividad aplicable, resolución 2684 de 2015.



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**



**VISTA GENERAL PREDIO**



**M1. ENRAMADA (1)**



**M1. ENRAMADA (1)**



**M2. ENRAMADA (2)**



**M2. ENRAMADA (2)**



**M3. PEDESTAL**

*Handwritten signature*



**ACTA DE COMITÉ TÉCNICO DE AVALUOS**

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

**ACTA No. 159-2018**

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 100-D-T6-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 100-D-T6-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.

*[Handwritten signature]*



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>\$8.594.085,00</b>
VALOR EN LETRAS: OCHO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE	

Para el predio que se describe a continuación:

NOMBRE DEL PREDIO	VILLA STICK Y/O LOTE 1 LA ROSITA	
AREA VALORADA	ha	79,33 m2
MUNICIPIO	TENA	
DEPARTAMENTO	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.



ING. DIANA LORENA BEDOYA M  
Avaluadora GEOVALORES S.A.S.

R.H.A. 3635 EQ/DC/01 EQ/DE/02

Firmado digitalmente por DIANA LORENA BEDOYA MORALES  
Nombre de reconocimiento (DN):  
1.3.6.1.4.1.47181.3.2.9007384631, street=CALLE 64  
NO 16 38 CP 608,  
email=GEOVALORES.PREDIAL@GMAIL.COM, cn=DIANA  
LORENA BEDOYA MORALES, serialNumber=53138225,  
title=COORDINADORA DE AVALÚOS EN PROYECTOS,  
ou=GEOVALORES, ou=Representante Empresa Emisora  
por Andes SCD C/a 27 86 43, o=GEOVALORES SAS,  
l=BOGOTÁ, st=CUNDINAMARCA, c=CO



ING. OSCAR MAURICIO GIRALDO SANTOS  
Representante Legal LONJA REGIÓN  
CENTRAL



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

Firmado digitalmente por ELIANA ACOSTA VALERO  
Nombre de reconocimiento (DN):  
1.3.6.1.4.1.47181.3.2.9007384631, street=CALLE  
BGA No 22-13 Piso 2,  
email=proyectos@gvalores.co, cn=ELIANA  
ACOSTA VALERO, serialNumber=530071233,  
title=REPRESENTANTE LEGAL,  
ou=ADMINISTRATIVO, ou=Representante Legal  
Emisora por Andes SCD C/a 27 86 43,  
o=GEOVALORES SAS, l=BOGOTÁ,  
st=CUNDINAMARCA, c=CO  
Versión de Adobe Acrobat Reader: 2018.011.20040

*Handwritten notes:*  
12-06-2018  
SUSANA TORRES