

**AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
CONSORCIO CONEXIÓN DEL TEQUENDAMA
021-D-T7-ANMO_036-2017_V2**



AVALÚO COMERCIAL RURAL CORPORATIVO

AVALUO NO.	021-D-T7-ANMO-036-2017_V2
-------------------	----------------------------------

**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:
021-D-T7-ANMO

PROPIETARIO:
GOMEZ PABON ANTONIO (FALLECIDO)

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

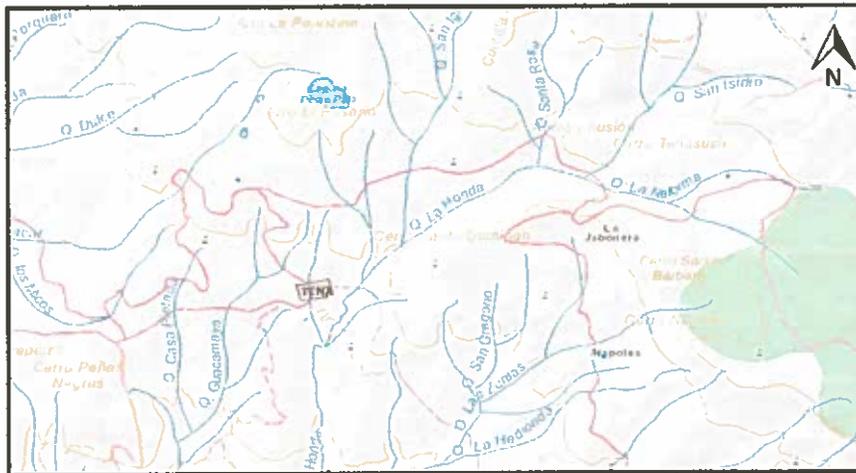
Handwritten signature and date:
Diana Lorena Bedoya M
SMA - JUVENES
12-09-2018

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	CATALAMONTE						
1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	HONDURAS						
1.9. ABCISADO DEL ÁREA REQUERIDA	ABSCISA INICIAL	PR 85+054,82	D		ABSCISA FINAL	PR 85+067,73	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	257970000000000020016000000000					
	ÁREA DE TERRENO	1 ha	3000 m ²				
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	m ²					
	AVALÚO CATASTRAL	NO REGISTRA					
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. 166-2103 de fecha 01 de noviembre de 2016.						
2	Escritura Pública No. 401 del 24 de Mayo de 1980 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 021-D-T7-ANMO, de fecha Noviembre de 2017 elaborada por CONSORCIO CONEXIÓN DEL TEQUENDAMA.						

[Handwritten signature]

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1. PROPIETARIO	GOMEZ PABON ANTONIO (FALLECIDO)
3.2. TÍTULO DE ADQUISICION	Escritura Pública No. 401 del 24 de Mayo de 1980 de la Notaría Única de La Mesa
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA	166-2103
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS	Gravámenes y limitaciones: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 166-2103 de fecha 1 de noviembre de 2016, no hay gravámenes ni limitaciones vigentes sobre el predio que impida la enajenación del mismo. No obstante lo anterior, de acuerdo a la Escritura Pública No. 401 del 24 de mayo de 1980 de la Notaría Única de La Mesa, el predio se encuentra gravado con una Servidumbre de Tránsito, servidumbre que no se encuentra inscrita.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
 Sector ubicado al Norte del casco urbano del Municipio de Tena Cundinamarca, sobre las veredas Laguneta, Catalamente 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

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR Fuente: Cartografía Geoportal IGAC.	NORTE	Vereda Catalamonte
	ORIENTE	Vereda Laguneta
	SUR	Vereda La Honda
	OCCIDENTE	Vereda El Rosario

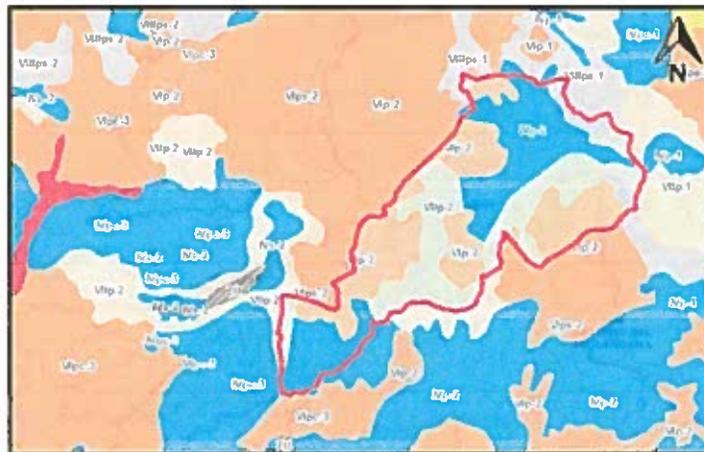
[Firma manuscrita]

<p>4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE</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>4.3. TOPOGRAFÍA</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>4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS</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>





**4.5. CONDICIONES
 AGROLÓGICAS**



Suelos Subclase IV p-2

Esta agrupación la conforman las tierras de las unidades MQTd, MQCd, MQBd, MPKd y MQKd, propias de los relieves de lomas, cuestras 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.

Fuente:
http://geoportal.igac.gov.co:8888/siga_sig/Agrologia.seam

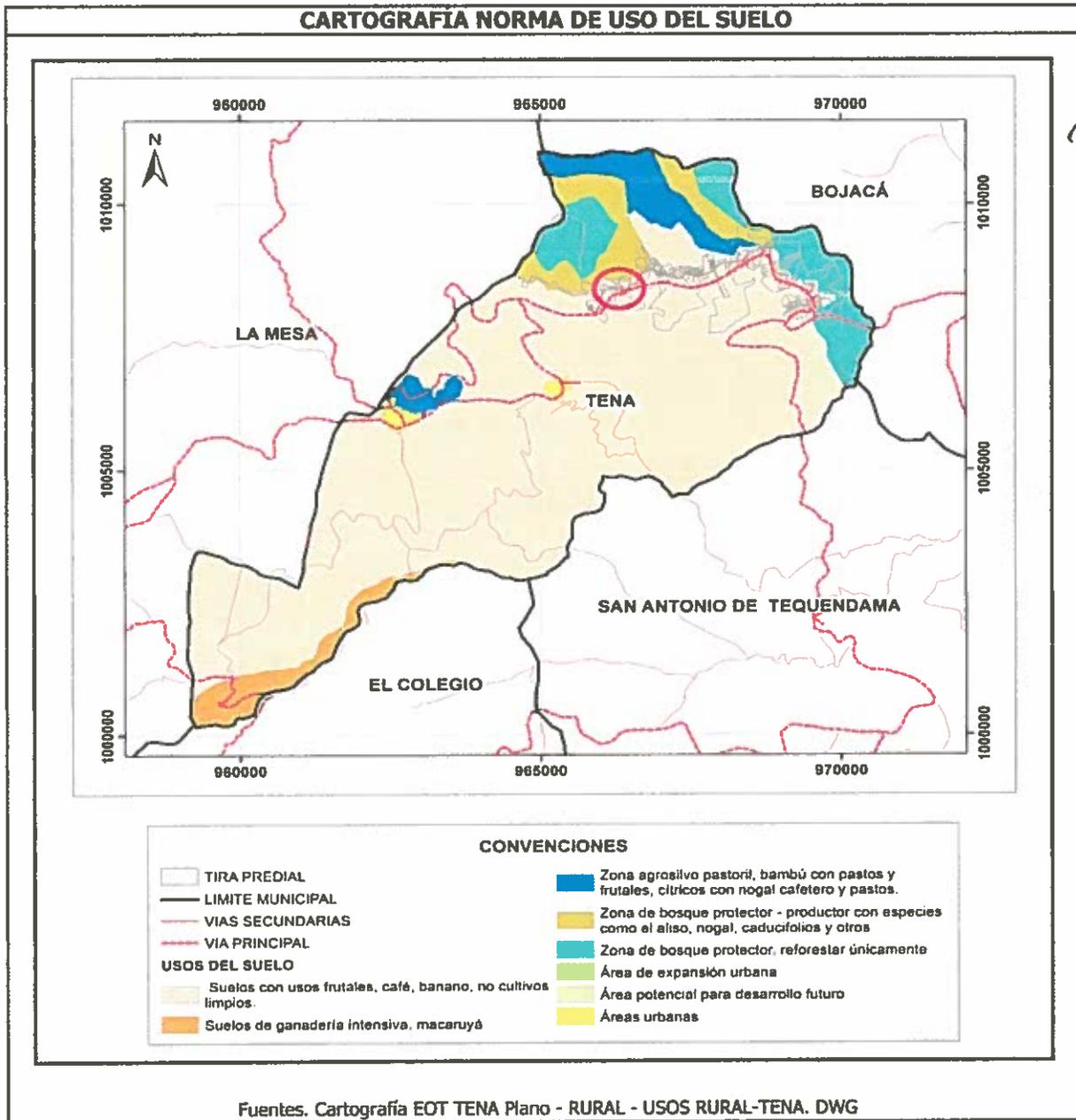
**4.6. SERVICIOS
 PÚBLICOS**

Fuente: Diagnóstico de Ordenamiento Territorial Municipio de Tena.

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>4.7. SERVICIOS COMUNALES</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>4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE</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>

CARTOGRAFIA NORMA DE USO DEL SUELO



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 HONDURAS.		
	 <p style="text-align: center;">Imagen Google Earth 2016 Digital Globe</p>		
6.2. ÁREA DE TERRENO	6.2.1. AREA TOTAL DEL PREDIO	1 ha	3000,00 m ²
	6.2.2. ÁREA REQUERIDA	0 ha	223,13 m ²
	6.2.3. ÁREA SOBRANTE	1 ha	2776,87 m ²
	Fuente: Ficha predial elaborada por CONSORCIO CONEXIÓN DEL TEQUENDAMA		
6.3. LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA	NOR-ORIENTE	SUR-ORIENTE	
	En longitud de 14,89 m con GOMEZ PABON ANTONIO Y OTRA (1 AL 4)	En longitud de 32,01 m con GOMEZ PABON ANTONIO (4 AL 16)	
	SUR-OCCIDENTE	NORTE-OCCIDENTE	
	En longitud de 10,59 m con MARTINEZ VARGAS MARIA LUCRECIA (16 AL 17)	En longitud de 13,71 m con VIA ANAPOIMA MOSQUERA (17 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 FISIográfICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Ondulada de 8% al 25%
		Uso Actual	AGRÍCOLA
		Norma	SUBZONA DE CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES
Fuente: EOT e Inspección física de campo.			
6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS	No presenta construcciones.		



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
PROMEDIO	\$ 219.614.728,91
SUMATORIA	\$ 878.458.915,63
DESVIACIÓN	\$ 16.011.031,84
COEF. VARIACIÓN	7,29%
VALOR ADOPTADO	\$ 220.000.000

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)

ITEM	VN
M1. CERCA	\$ 16.955,68

ITEM	VN	VU	VA	% VA/VU	E	DP	VD	V. ADOPTADO
M1. CERCA	\$ 16.955,68	15	5	33,00	2	23,92%	\$12.899,88	\$ 12.900

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

[Handwritten signature]

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 interventoria 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 entrego los documentos pertinentes para dicho calculo después de notificada la solicitud de documentación de soportes para la práctica del avalúo predial comercial N° 360-1065.

14. RESULTADOS DEL AVALÚO 021-D-T7-ANMO

ANEXOS REQUERIDOS				
DESCRIPCIÓN ANEXOS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNT	VALOR TOTAL
M1. CERCA	10,59	m	\$ 12.900	\$ 136.611
SUBTOTAL ANEXOS REQUERIDOS				\$ 136.611

ESPECIES REQUERIDAS			
VARIEDAD / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR TOTAL
ESPECIES REQUERIDAS	1	GLB	\$ 165.000
SUBTOTAL ESPECIES REQUERIDAS			\$ 165.000

TERRENO REQUERIDO				
TERRENO	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
VALOR COMERCIAL TERRENO (ha)	0,022313	Ha	\$ 220.000.000	\$ 4.908.860
TOTAL TERRENO REQUERIDO				\$ 4.908.860

TOTAL AVALUO	\$ 5.210.471,00
---------------------	------------------------

VALOR EN LETRAS: CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN PESOS M/CTE



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 OF 608,
 email=GEOVALORES.PREDIAL@GMAIL.COM,
 cn=DIANA LORENA BEDOYA MONCADA,
 serial=Number=53139225, title=COORDINADORA DE AVALÚOS EN PROYECTOS, ou=GEOVALORES, ou=Per tenencia Empresa Emitido por Andes SCD Cra 27 86 43, o=GEOVALORES SAS, l=BOGOTA, st=CUNDINAMARCA, c=CO

ING. DIANA LORENA BEDOYA M
Avaluatora 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.

12-06-2018
SMA - Jurídica
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	3125299475	VISITA CAMPO
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	3017930829	VISITA CAMPO
3	FINCA	OFERTA	TENA - CUNDINAMARCA	\$ 300.000.000	SE VENDE FINCA DE DOS FANEGADAS (1,288 HA), UBICADA EN LA VEREDA GUASIMAL, 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	3229516434	http://www.fincasur.com.co http://finca-sur-ventas.com.co masa@masasur.com.co 2003199-#masasur@finca
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 PERMUJTA, ESCUCHO OFERTAS, TIENE ZONA DURA, POIRTON, CASA DE DOS PISOS	MARGARITA - 27 ABRIL 2017	3016598657 3008268082	VISITA CAMPO

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	0,28	\$ 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%	\$ 341.036.000,00	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
DESVIACION	\$ 16.011.031,84
COEF. VARIACION	7,29%
COEF. ASIMETRIA	1,32
VALOR ADOPTADO	\$ 220.000.000,00

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

1. CERCA CON POSTES EN MADERA A 5 HILADAS DE ALAMBRE DE PUAS.

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDADES	COSTOS/UNITARIO	COSTO/ITEM
1,4	Cerca en alambre de pua 5 hilos	ML	10,59	\$ 15.139,00	\$ 160.322,01
Observaciones:				VALOR ITEM	\$ 160.322,01
				AIU (12%)	\$ 19.238,64
				VALOR TOTAL ITEM	\$ 179.560,65
				VALOR (m)	\$ 16.955,68
				VALOR ADOPTADO (m)	\$ 16.955,68

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



REGISTRO FOTOGRÁFICO



CERCA



CERCA



ESPECIE REQUERIDA



ESPECIE REQUERIDA

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

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. 036-2017_V2

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 021-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 021-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:	\$5.210.471,00
VALOR EN LETRAS: CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN PESOS M/CTE	

Para el predio que se describe a continuación:

NOMBRE DEL PREDIO	HONDURAS	
ÁREA VALORADA	ha	223,13 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.




Firmado digitalmente por DIANA LORENA BEDOYA MONCADA
 Nombre de reconocimiento (DN):
 1.3.6.1.4.1.4710.1.3.2=007384631, street=CALLE 84 NO 10 38 OF 60B,
 email=GEOVALORES.PREDIAL@GMAIL.COM,
 cn=DIANA LORENA BEDOYA MONCADA,
 serialNumber=53139225, urn=COORDINADORA DE AVALUOS EN PROYECTOS, ou=GEOVALORES, ou=Permanencia Empresa Emitido por Andes SCD Cta 77 86 43, ou=GEOVALORES SAS, l=BOGOTÁ, o=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):
 1.3.6.1.4.1.4710.1.3.2=007384631, street=CALLE 86A No 77-13 Piso 2, email=proyectos@grevalores.co,
 cn=ELIANA ACOSTA VALERO,
 serialNumber=53091235, urn=REPRESENTANTE LEGAL, ou=ADMINISTRATIVO, ou=Representante Legal Emitido por Andes SCD Cta 77 86 43, ou=GEOVALORES SAS, l=BOGOTÁ, o=CUNDINAMARCA, c=CO
 Versión de Adobe Acrobat Reader: 2018.011.20040

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

