



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

SOLICITANTE:

**CONSORCIO CONEXIÓN DEL TEQUENDAMA para el
INSTITUTO NACIONAL DE VIAS (INVIAS)**

PREDIO No. 042-I-T6-ANMO

MUNICIPIO:

TENA-CUNDINAMARCA



RADICACIÓN:

INVIAS-CCT-2018-PREDIO-042-I-T6-ANMO-TENA

Bogotá D.C.

Bogotá D.C., Carrera 25 No. 40-97 Oficina 204 Telefax: 358 62 78
lonpa1@hotmail.com – lonpa2008@gmail.com

Handwritten signature and date:
Vobro
SMA-INVIAS
13-SEP-2018



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

AVALÚO COMERCIAL PREDIO 042-I-T6-ANMO - SECTOR TRAMO 6

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

1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE : CONSORCIO CONEXIÓN DEL TEQUENDAMA
- 1.2. TIPO INMUEBLE : Rural
- 1.3. TIPO DE AVALÚO : Comercial Corporativo
- 1.4. MARCO NORMATIVO : Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008.
- 1.5. DEPARTAMENTO : Cundinamarca
- 1.6. MUNICIPIO : Tena
- 1.7. VEREDA O BARRIO : El Rosario
- 1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE : El Paraiso
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA : Abscisa Inicial: Km 80+132,84
Abscisa Final: Km 80+175,21
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE : Agropecuario
- 1.11. USO POR NORMA : Área de Uso Agropecuario Tradicional, según Esquema de Ordenamiento Territorial, AC. 026 de 2000 (EOT)
- 1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL : Cedula Catastral 257970000000000010227000000000
- 1.13. FECHA DE LA VISITA AL PREDIO : 27 de marzo de 2018
- 1.14. FECHA INFORME DE AVALÚO : 10 de agosto de 2018



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

2. DOCUMENTOS:

- 2.1. CERTIFICADO TRADICIÓN Y LIBERTAD : Número 166-3624 expedido el 24 de Noviembre de 2017. ✓
- 2.2. ESCRITURAS PÚBLICAS : Escritura Pública Número 656 de fecha 22 de Abril de de 1989, Notaría Única de La Mesa. ✓
- 2.3. CERTIFICACIÓN DE NORMA DE USOS : Expedido el 28 de Marzo de 2016 por la secretaria Para el Desarrollo Integral del Municipio de Anapoima-Cundinamarca. ✓
- 2.4. ESTUDIOS DE TÍTULOS : De fecha 24 de Noviembre de 2017, elaborado por ADRIANA MARGARITA DUARTE ZULUAGA con T.P. 153338 del C.S de la J. ✓

3. INFORMACION JURIDICA

- 3.1. PROPIETARIO : PALACIOS RAMÍREZ JAIRO Y OTROS, identificado con Cédula N°: 17.078.027 ✓
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN : Escritura Pública Número 656 de fecha 22 de Abril de de 1989, Notaría Única de La Mesa ✓
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA : Número 166-33225 ✓

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR : Norte: Veredas Calucata, San Pedro, San José, El higuierón, Las Mercedes, Cabecera municipal de Anapoima. ✓
Oriente: veredas San Pedro y la Virginia.
Sur: Veredas La Virginia, Santo Domingo, La Esmeralda, Consuelo y Providencia García. ✓
Occidente: Vereda Santa Rosa, Santa Bárbara y San Judas. ✓
- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE : El sector se caracteriza por predios con explotación agropecuaria y vivienda campestres y en el Corredor Vial comercio miscelaneo. ✓
- 4.3. VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR : Vía de orden nacional, debidamente asfaltada y con obras viales completas, de una calzada y dos carriles en buen estado de conservación que de Mosquera conduce a Anapoima. ✓
Vías secundarias de Carácter veredal en afirmado y en regular estado de conservación. ✓



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

- 4.4. TOPOGRAFÍA** : Ondulada con pendiente del 3% al 7%
Nota: La pendiente se determinó por apreciación directa en terreno.
- 4.5. SERVICIOS PÚBLICOS** : Redes de energía eléctrica, acueducto veredal.
- 4.6. TRANSPORTE** : Servicio de transporte intermunicipal sobre la vía Mosquera-Girardot; prestado a través de buses, busetas y taxis.
- 5. REGLAMENTACION URBANISTICA** : El (PBOT) del Municipio de Anapoima-Cundinamarca fue aprobado mediante Acuerdo N° 005 de 2007, la certificación expedida por la Secretaría para el Desarrollo Integral, de fecha Marzo 28 de 2016 contiene el uso del suelo del predio.
- CLASIFICACIÓN DEL SUELO** : Agropecuario Tradicional- Vivienda Campestre- Corredor Vial
- TRATAMIENTO** : Agricultura Tradicional, localizado en una zona con aptitud de desarrollo y construcción de vivienda campestre y/o corredor vial
- 5.1 ÁREA DE ACTIVIDAD**
- USOS** : **NOTA:** El predio no cumple con el área mínima para ser desarrollado como parcelación para vivienda campestre y/o como corredor vial suburbano.
- PRINCIPALES** : Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector-productor, para promover la formación de la malla ambiental.
- COMPATIBLES** : Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura.
- CONDICIONADOS** : Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria y minería.
- PROHIBIDOS** : Usos urbanos y suburbanos, vivienda campestre, industria de transformación y manufacturera.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil 5 03003
Nit. 830.029.438-1

funcionamiento de granjas avícolas, porcícola y piscícolas. ✓

PROHIBIDOS : Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos industria y transformación manufacturera. ✓

-FUENTES DE RESERVA NACIMIENTOS DE AGUA: Retroceso 100 MTS (EOT) ✓

-FUENTES HÍDRICA RONDA QUEBRADAS: Retroceso 30 MTS ✓

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO ✓

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

6.1. UBICACIÓN : El predio se encuentra ubicado en el corredor vial Mosquera-La Mesa y específicamente el área requerida en la Margen Izquierda de la Vía. ✓

6.2. ÁREA DEL TERRENO :

ÁREA TOTAL DEL PREDIO : 7.500,00 M². ✓

ÁREA REQUERIDA : 462,91 M². ✓

ÁREA REMANENTE : 7.037,09 M². ✓

ÁREA EN RONDA DE RÍO : 0,00 M². ✓

FUENTE : FICHA PREDIAL ✓

6.3. LINDEROS :

NOR-ORIENTE : 42,37m. VÍA ANAPOIMA-MOSQUERA (1 AL 6). ✓

SUR-ORIENTE : 9,42 m. TEJEDOR DE SALCEDO OLIVA (6 AL 7). ✓

SUR-OCCIDENTE : 41,96 m. HERRERA RAMIREZ ALFONSO (7 AL 17). ✓

NOR-OCCIDENTE : 11,07m. FERNANDEZ DE RICO ROSA MARÍA (17 Y 1). ✓

FUENTE : FICHA PREDIAL ✓



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

6.4. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL
PLANO	0% AL 3%	AGROPECUARIO

Nota: La pendiente se determinó por apreciación directa en terreno.

6.5. ÁREAS CONSTRUIDAS (Ci)

N/A

6.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

N/A

6.7. CONSTRUCCIONES ANEXAS (CA)

- ENRAMADA 1: Cubierta con teja de zinc, sobre estructura en madera y guadua, con silla en planchones de madera, piso en tierra de 2,50m*1,50m*2,10mH. Área 3,75 M²
- ENRAMADA 2: Cubierta con teja de zinc, sobre estructura en guadua y concreto, con cerramiento en plástico a 7 hiladas de vareta, puerta en teja de zinc, piso en tierra, de 3,70m*4,20m*2,20mH. Área 15,54 M²
- ENRAMADA 3: Cubierta en teja de zinc sobre estructura en madera y guadua, piso en tierra, estufa de leña con ladrillo a la vista sobre estructura en madera y placa en concreto de 4,00m*3,70m*2,15mH. Área 14,80 M²
- ZONA DURA 1: En piedra y cemento de 4,00m*1,60m*0,08m de espesor. Área 6,40 M²
- ZONA DURA 2: En concreto de 5,00m*2,40m*0,10m de espesor. Área 12,00 M²

6.8. CULTIVOS, ESPECIES.

ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
PALMA FIQUE	1	UN
QUICHES	5	UN
ORNAMENTALES	3	UN
PAPAYO	4	UN
CAFETO	2	UN
POINSETIA	1	UN
MIRTO	6	UN
PINO	1	UN
CAREY	2	UN
ROSA	2	UN
PLATANO	5	UN



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

7 METODOS VALUATORIOS

Suelo Rural - Municipio de Tena – Cundinamarca
(Predio 023-D 41-42-I-T6)

Se trata de estimar el valor del terreno, en suelo rural, con la zonificación correspondiente a:

"AREA DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL"

Usos compatibles: Infraestructura para la construcción de distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural.

Usos condicionados: cultivos de flores, granjas porcinas, granjas avícolas y cunícolas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, condominios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando estas subdivisiones no sean menores a una de las autorizadas por el Municipio para tal fin.

Usos prohibidos: agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos industria y transformación manufacturera

Por su escasa utilidad de interés comercial no es relevante la influencia de atributos tales como contar con frente sobre vías de importancia.

Acudimos a la inferencia del valor comercial conociendo el valor del suelo y de su comportamiento a partir del cálculo estadístico de los precios, a nivel local.

Para el efecto, del mercado inmobiliario indagamos los anuncios de oferta existente en el momento, próxima al tramo vial de los predios avaluados, de los cuales tomamos tres anuncios representativos de 15 en total que componen la muestra.

En estas ofertas, no obstante ser prohibidos los usos urbanos, existe una influencia favorable sobre los precios del suelo por la proximidad de la vía Bogotá La Mesa.

En seguida se presenta el detalle de los anuncios, un cuadro resumen de la muestra de mercado y el cálculo estadístico con el que se estima el valor unitario.

Por otra parte, el avalúo de los Elementos Permanentes se estableció haciendo un análisis del mercado de la zona, se efectuaron encuestas con personas de la región y profesionales conocedores de la actividad valuadora.

El cuerpo de Profesionales Avaluadores de LONPA, en rueda de avalúos, determinó las pautas de valor para los diferentes tipos de construcciones y anexos encontradas en el desarrollo del trabajo, lo cual conllevó a los siguientes valores adoptados:



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
 Registro Mercantil S 03003
 Nit. 830.029.438-1

8 INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 Relación de ofertas obtenidas:

n	Fecha Anuncio	Área Terr o Priv	Área Construida	NA	NA	Proc. de la Muestra
---	---------------	------------------	-----------------	----	----	---------------------

Muestras de Mercado

Tena Vda Betulia A 3 Min de la Carretera Ppal Foto 1

Anuncio: Lote 70% plano, resto ondulado

Fuente: Aviso de Venta s/Ma

1	Juan Pablo Murcia 3105990098 23/09/2016	1 521				\$ 75.000.000
---	--	-------	--	--	--	---------------

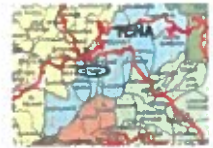


Tena Vda Betulia S/ vía ppal, a 300 de La Gran Vía Foto 2

Anuncio: lote de 8°19 no tiene servicios están próximos

Fuente: Aviso de Venta s/Ma

2	3105990098 23/09/2016	170				\$ 85.000.000
---	--------------------------	-----	--	--	--	---------------



Tena Vda Rosario Sobre Vía Ppal (Prox. Predio 40) Foto 3

Anuncio: 40 mts frente carretera, menos del 50% plano resto muy pendiente. EN ESTE MOMENTO YA NO LO VENDE

Fuente: Aviso de Venta s/Ma

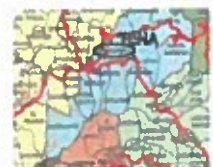
3	3132952559 y 3002875973 sra Aurora 23/09/2016	1 400				\$ 120.000.000
---	--	-------	--	--	--	----------------

Tena Vda Rosario A 1Km de la Vía (Prox. Predio 40) Foto 4

Anuncio: sobre carretable en piedra útil para construir quintas

Fuente: Aviso de Venta s/Ma

4	3112702642 23/09/2016	1 517				\$ 65.000.000
---	--------------------------	-------	--	--	--	---------------



Tena Vda Betulia Foto 5

Anuncio: CULTIVADA EN MANGO TOMY Y FARCHIL, CITRICOS, CUENTA CON UNA CASA Y SERVICIOS. 2 alc, 1wc, 1piso, 16-30 años (70 m2 constr aprox)

Fuente: <http://www.fincaraz.com.co/finca-en-venta/otros-municipios/tena-del-2012526.aspx>

5	3103052850 10/09/2016	32.000	70			\$ 300.000.000
---	--------------------------	--------	----	--	--	----------------

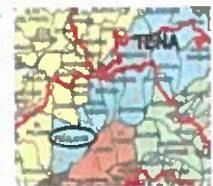


Tena Vda Escalante Foto 6

Anuncio: PARA INVERSIÓN Y DESCANSO, SECTOR APTO PARA DESARROLLAR PROYECTOS URBANÍSTICOS DE CASAS CAMPESTRES, TERRENO SEMI ONDULADO, GRAN VARIEDAD EN ÁRBOLES FRUTALES, TANQUE SUBTERRÁNEO DE AGUA, CASA DE UNA PLANTA CON 4 AMPLIAS ALCOBAS, LA PRINCIPAL CON BAÑO PRIVADO, 1BAÑO SOCIAL, COCINA, ZONA B.B.Q. CON HORNO DE LEÑA. (60 m2 Constr aprox)

Fuente: http://www.fincaraz.com.co/finca-en-venta/la-mesa/vereda_escalante-del-2054159.aspx

6	3133967555 3132820771 8970647 28/09/2016	8.000	150			\$ 240.000.000
---	---	-------	-----	--	--	----------------



Bogotá D.C., Carrera 25 No. 40-97 Oficina 204 Telefax: 358 62 78
 lonpa1@hotmail.com – lonpa2008@gmail.com

Handwritten signature or initials.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil 5 03003
Nit. 830.029.438-1

Tena Vda El Rosario (los Alpes) Foto 7

Anuncio la casa es de construcción tradicional en buen estado, la cual cuenta con 4 habitaciones, 3 baños, balcón, patio, sala comedor y cocina, vista panorámica, lugar tranquilo y seguro, esta a tres cuadras de la vía principal hacia la Mesa. (170 m2 Constr aprox)

Fuente http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:CsT6PtKDN8QJ:www.fincaraiz.com.co/inca-en-venta/la-mesa/valle_escondido-det-1772342.aspx+%&cd=1&hl=es&ct=clnk&client=firefox-b-ab

7	3016706228, 3017354512	19/08/2016	1.000	170		\$	160.000.000
---	------------------------	------------	-------	-----	--	----	-------------



Tena Vda Escalante Foto 8

Anuncio Casa finca aproximadamente una hectárea esquina vereda la mesa saluda sobre la carretera veredal a local vista panorámica ambiente sano y tranquilo buena tierra todo sembrado en variedad y frutales casa amplia buena construcción de 200 mts 2 consta de 3 niveles con 7 alcobas sala comedor 3 cocinas 4 baños terraza todo terminado zona de BQr y parqueadero. Campesino.

Fuente <http://www.fincaraiz.com.co/inca-en-venta/el-colegio/tena-det-1923139.aspx>

8	3114031373	24/08/2016	6.000	200		\$	200.000.000
---	------------	------------	-------	-----	--	----	-------------



Tena Vda El Rosario Campo Alegre Foto 9

Anuncio vía a la mesa casa de 2 pisos con balcón, 3 habitaciones sala comedor, cocina y 3 baños linda arboles de fruta y todos los servicios excelente estado. 9 a 15 años. 2 Pisos. (100 m2 constr aprox)

Fuente http://www.fincaraiz.com.co/inca-en-venta/obos-municipios/vereda_rosario_campo_alegre-det-1854623.aspx

9	3015649321 o 3024577921	29/09/2016	1.155	100		\$	190.000.000
---	-------------------------	------------	-------	-----	--	----	-------------



Tena Vda El Rosario Vía a Tena Foto 10

Anuncio Variedad de Arboles frutales. Servicios: tres Aguas, luz, y Parabólica, Tanque de reserva de 2000 litros. Casa totalmente terminada de 8m por 11m. 3 habitaciones, 2 baños (totalmente enchapados), sala comedor, cocina, Pisos y mesones en mármol, 2 garajes cúbicos. Cuarto de herramientas. Vía en excelente estado.

Fuente http://www.fincaraiz.com.co/inca-en-venta/la-mesa/tena_cundinamarca-det-1931798.aspx

10	311.491.08 06 312.555 40 87	5/09/2016	7.500	88		\$	320.000.000
----	-----------------------------	-----------	-------	----	--	----	-------------



Tena Vda La Honda o Catina Foto 11

Anuncio casa/oto ubicado a 10 minutos del casco urbano. Bonita construcción. Terreno total 2.203 mts.2. semiplano, pasto y mangos, Agua y luz, buena señal internet. Sobre vía veredal. Varias vías de acceso hacia el casco urbano de Tena y hacia San Antonio del Tequendama, del cual está a 25 minutos por vía veredal. Verde, oxígeno. 3 ALC 1 WC. (80 m2 aprox)

Fuente <http://www.fincaraiz.com.co/inca-en-venta/obos-municipios/tena-det-2114357.aspx>

11	8260554 3043470780 3112787545	15/07/2016	2.203	80		\$	130.000.000
----	-------------------------------	------------	-------	----	--	----	-------------



Tena Cerca La Gran Vía Foto 12

Anuncio arboles frutales de mango en producción, nacimiento de agua, cerca a la gran vía, 2 vías de acceso, Casa: 2 habitaciones, baño, cocina, patio. Precio negociable, 9 a 15 años, 2alc, 1wc, (70 m2 const aprox)

Fuente <http://www.fincaraiz.com.co/inca-en-venta/la-mesa/tena-det-2207378.aspx>

12	3123427990	9/09/2016	6.400	70		\$	80.000.000
----	------------	-----------	-------	----	--	----	------------



Tena Foto 13

Anuncio 10 minutos a pie del pueblo de Tena

Fuente http://www.fincaraiz.com.co/inca-en-venta/la-mesa/via_gran_colombia-det-2251425.aspx

13	3142231961	5/08/2016	3.080	100		\$	135.000.000
----	------------	-----------	-------	-----	--	----	-------------





LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
 Registro Mercantil S 03003
 Nit. 830.029.438-1

Tena Vda Guasimal Foto 14

con quibanda a un costado, con entrada principal y campo cubierto, cuenta con los servicios de acueducto y energía además de tener una casa con dos habitaciones, baño y cocina con gas y sala con fogón de leña, tiene vía principal de entrada por intermedio yes una finca con árboles frutales en producción (mango, mandarina, naranjo, plátano, aguacate, yuca, etc.); el clima es húmedo tropical. (70m2 constrapoz)

Fuente: <http://www.fincaraiz.com.co/inca-en-venta/la-mesa/aguasimal-det-2278895.aspx>

14	3123403033	21/08/2016	12.800	70	-	\$	280.000.000
----	------------	------------	--------	----	---	----	-------------



Tena 5 MIN DE LA GRAN VIA Foto 15

FINCA PRODUCTIVA CON AGUA TIENE CASA CAFETERA Y ESTABLOS PARA 5 ANIMALES CORRALES. 6 FANEGADAS 2 ACUEDUCTOS 2 HACEDEROS LA FINCA ESTA A SOLO 200 MTS DE VIA A BOGOTA A SOLO 26 KMS DE BOGOTA. CLIMA TEMPLADO. 4alc, 1wc (120 m2 aprox constr)

Fuente: <http://www.fincaraiz.com.co/inca-en-venta/otros-municipios/tena-det-2137865.aspx>

15	3227114501 3222503371	3/09/2016	32.000	120	-	\$	495.000.000
----	-----------------------	-----------	--------	-----	---	----	-------------



9 INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS):

Debido a que el valor del terreno se calculó con base en ofertas comparables en la investigación indirecta, no fue necesario realizar la investigación directa.

10 CALCULOS VALOR TERRENO

10.1 Procesamientos estadísticos (método de comparación)

Muestra De Mercado

Tabla 1

Resumen, muestra obtenida entre Julio y Septiembre de 2016.

	SECTOR	DIRECCION	Fecha Anuncio	Área Terr o Priv	Área Construida	VALOR PEDIDO
1	Tena Vda Betulia	A 3 Min de la Carret Ppal	23/09/2016	1521,00	-	75.000.000
2	Tena Vda Betulia	S/ vi appal, a 300 de La Gran Via	23/09/2016	170,00	-	85.000.000
3	Tena Vda Rosario	Sobre Via Ppal (Prox. Predio 40)	23/09/2016	1400,00	-	20.000.000
4	Tena Vda Rosario	A 1Km de la Via (Prox. Predio 40)	23/09/2016	157,00	-	65.000.000
5	Tena Vda Betulia		10/09/2016	32.000,00	70	300.000.000
6	Tena Vda Escalante		28/09/2016	8.000,00	150	240.000.000
7	Tena Vda El Rosario (los Alpes)		19/08/2016	1000,00	170	160.000.000
8	Tena Vda Escalante		24/08/2016	6.000,00	200	200.000.000
9	Tena Vda El Rosario Campo Alegre		29/09/2016	1.155,00	100	190.000.000
10	Tena Vda El Rosario Via a Tena		5/09/2016	7.500,00	88	320.000.000
11	Tena Vda La Honda o Cativa		15/07/2016	2.203,00	60	130.000.000
12	Tena Cerca La Gran Via		9/09/2016	6.400,00	70	80.000.000
13	Tena		5/08/2016	3.080,00	100	135.000.000
14	Tena Vda Guasimal		21/08/2016	12.800,00	70	280.000.000
15	Tena	5 MIN DE LA GRAN VIA	3/09/2016	32.000,00	120	495.000.000

Tomamos las muestras más representativas 1,4 y 11.

Depuramos el Precio Pedido (\$), descontando el 10% de negociación a las condiciones particulares de oferta de la muestra 1, y el 5% esperado de negociación para las otras dos ofertas, de las muestras 4 y 11.

Se descontó el Costo de Reposición de la Construcción de la muestra 11, y para las tres muestras se efectuó el Calculo Estadístico para estimar el valor unitario (\$/m2):

Bogotá D.C., Carrera 25 No. 40-97 Oficina 204 Telefax: 358 62 78
 lonpa1@hotmail.com – lonpa2008@gmail.com



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
 Registro Mercantil S 03003
 Nit. 830.029 438-1

Cálculo Estadístico

PRECIOS DE REFERENCIA - CONSTRUCCIÓN

PROTOTIPOS CONSTRUCCION	Vr. NUEVO	Vr. DEPRECIADO		Vr. CONSTRUCCION
	Vr/m2	%	\$/m2	\$/m2
UNIFAMILIAR VIP COSTO DIRECTO	699.428	30%	209.828	489.600
UNIFAMILIAR VIS COSTO DIRECTO	905.430	40%	362.172	543.258
UNIFAMILIAR MEDIO COSTO DIRECTO	1458.915	40%	583.566	875.349

No.	VALOR PEDIDO	%NEGOCIACIÓN	Vr NEGOCIADO	VALOR CONSTRUCCIÓN		VALOR DEPURADO TERRENO		
	\$		\$	m2	\$/m2	\$	m2	Vr/m2
1	75.000.000	10,0%	67.500.000	-	-	67.500.000	1521	44.379
4	65.000.000	10,0%	58.500.000	-	-	58.500.000	1517	38.563
11	130.000.000	10,0%	117.000.000	60	489.600	87.624.024	2.203	39.775

** Precios de Ref. calculado para el Sector de Análisis, según Ecuación para Ajuste seleccionada.

CÁLCULO ESTADÍSTICO	MEDIA	40.906
Adoptamos el Valor de la Media + SE contando con un entorno más favorable próximo a la vía. O sea, \$ 43.974	DESVIACION	3.068
	COEF. VARIAC	7,5%
	MEDIA - SE	37.837
	MEDIA + SE	43.974
	COEF. ASIMETR	14330

ACTUALIZACIÓN DEL PRECIO	Índice de Variación Acumulada	3,97%
ÍNDICE DE VARIACIÓN ACUMULADA* OCTUBRE 2016 A SEPTIEMBRE DE 2017**	MEDIA + SE Actualizada	45.720
	OPTAMOS \$	45.700

* Banco de la República - Índice de Precios al Consumidor

** Período Correspondiente Al Primer Año Posterior Al Análisis De Precios De Mercado.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
 Registro Mercantil S 03003
 Nit. 830.029.438-1

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION.

11.1 Costos de reposición.

N/A

11.2 Cálculo Anexos Constructivos

CONSTRUCCIONES ANEXAS - 08/176- ANEXO				VALOR DE CONSTRUCCIONES ANEXAS DESCONTANDO DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION SEGUN TABLA DE FERRO Y CORVINI										VALOR	
Item	Descripción	Unidad	Cantidad	EDAD	VIDA UTIL	% DE VIDA	ESCAPO	DEPRECIACION	VALOR DE REPOSICIÓN			VALOR (\$/m ²) DEPRECIADO	VALOR (\$/m ²) FINAL		VALOR (\$/m ²) ADOPTADO
									Fuente	Item	\$/m ²				
A1	ENRAMADA 1: Cubierta con teja de zinc, sobre estructura en madera y Guadua con silla en planchones de madera, piso en tierra de 2,50 m * 1,50 m * 2,15 m H.	m ²	3,75	10	25	40,0%	3	0,4133	Ver Presupuesto	APU ENRAMADA 1	441.000,00	180.951,56	260.048,44	260.000,00	\$ 975.000
A2	ENRAMADA 2: Cubierta con teja de zinc, sobre estructura en Guadua y concreto con Cerramiento en plástico a 7 hiladas de vareta, puerta en teja de zinc piso en tierra de 3,70 m * 4,20 m * 2,20 m H.	m ²	15,54	10	25	40,0%	3	0,4133	Ver Presupuesto	APU ENRAMADA 2	122.000,00	50.058,16	71.941,84	71.900,00	\$ 1.117.326
A3	ENRAMADA 3: Cubierta con teja de zinc, sobre estructura en Madera y Guadua, piso en tierra, estufa de leña con ladrillo a la vista sobre estructura en madera y placa en concreto de 4,00 m * 3,70 m * 2,15 m H.	m ²	14,80	10	25	40,0%	3	0,4133	Ver Presupuesto	APU ENRAMADA 3	171.000,00	70.164,89	100.835,11	100.800,00	\$ 1.451.840
A4	ZONA DURA 1: En piedra y cemento de 4,00 m * 1,60 m * 0,08 m de espesor.	m ²	6,40	10	40	25,0%	3	0,3090			60.937,13	12.827,49	42.109,64	42.100,00	\$ 261.440
4.1	Descapote Manual y Retiro.	m ²	6,40						ICCU - 2017 TEMA	Preliminares Item - 1.31	5.498				
4.2	Afirmado V= (6,40 m ² * 0,05 prof)	m ³	0,32						ICCU - 2017 TEMA	Exc y Rellenos Item 16,11	87.410				
4.3	Base En Concreto Pobre 1500 psi - V= (6,40 m ² * 0,05 prof)	m ³	0,32						ICCU - 2017 TEMA	Est. En Concreto Item - 4.29	321.372				
4.4	Piedra Laja Decorativa A= 6,40 m ²	m ²	6,40						Ver Anexo	OLX	35.000				
A5	ZONA DURA 2: En concreto de 5,00 m * 2,40 m * 0,10 m de espesor.	m ²	12,00	10	40	25,0%	3	0,3090			42.005,70	12.978,33	29.027,37	29.000,00	\$ 348.000
5.1	Descapote Manual y Retiro.	m ²	12,00						ICCU - 2017 TEMA	Preliminares Item - 1.31	5.498				
5.2	Afirmado V= (12,00 m ² * 0,05 prof)	m ³	0,60						ICCU - 2017 TEMA	Exc y Rellenos Item 16,11	87.410				
5.3	Base En Concreto Pobre 1500 psi - V= (12,00 m ² * 0,10 prof)	m ³	1,20						ICCU - 2017 TEMA	Est. En Concreto Item - 4.29	321.372				
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS - 08/176- ANEXO															\$ 4.201.606

Notas:

- ** ICPU - 2017, Instituto De Infraestructura Y Concesiones De C/Marca, Municipio - Tena - Contemplan Suministro, Instalacion y Transporte.
- ** Construcción Ed. 135.
- * Medidas no especificadas en ficha predial - calculadas a partir de datos tomados en campo

Bogotá D.C., Carrera 25 No. 40-97 Oficina 204 Telefax: 358 62 78
 lonpa1@hotmail.com - lonpa2008@gmail.com



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029 438-1

APU - ENRAMADA 1								
Area:		3,75 m2 Cubierta con teja de zinc, sobre estructura en madera y Guadua con silla en planchones de madera, piso en tierra de 2,50 m * 1,50 m * 2,10 m H.						
N°	ITEM	INSUMO	DETALLE	UNIDAD	VALOR UNIT	CANT.	VALOR TOTAL	FUENTE
1	Cubierta.	Teja en Lámina Galvanizada Cal.26	A=3,75 m2	m2	\$ 41.661,00	3,75	\$ 156.228,75	ICCU 2017 - Municipio Tena - Cubiertas - Item 7,21
1	Estruct para Cubierta.	Guadua Rolliza (3m).	Un=(2,50 m*4 Urd)+(1,50m*12 und)/3 m	Un	\$ 9.167,00	16,00	\$ 146.672,00	Construdata 185-Bbita - Maderas Rollizas - Pag. 144
4	Soporte Estructura*	Limazon Inmovilizado ø 10-12 cm (6m) Escalípto.	Un=(2,60 m*4 Urd)/6	Un	\$ 171.895,00	1,73	\$ 297.951,33	Construdata 185-Bbita - Maderas Rollizas - Pag. 144
4	Bases/Soporte*	Concreto Ciclopeo 2000 psi, 40% Rajon.	V=(0,35*0,35*0,50)*5 und	m3	\$ 570.026,00	0,31	\$ 174.570,46	ICCU 2017 - Municipio Tena - Cimientos - Item 4,4
1	Silla en Planchones.	Banca en Madera M-50 (X Similitud)	1 unidad	Un	\$ 513.496,00	1,00	\$ 513.496,00	ICCU 2017 - Municipio Tena - Mobiliario Urb - Item 6,15
1	Adecuación - Piso en tierra	Descapote Manual y Retiro.	A=3,75 m2	m2	\$ 5.498,00	3,75	\$ 20.617,50	ICCU 2017 - Municipio Tena - Preliminares - Item 1,31
1	Instalación *	Hora Cuadrilla AA - Albañilería + Prestaciones* Rend: (1,26*m2)	Rend: (1,26*3,75 m2)	h/c	\$ 16.375,00	4,73	\$ 77.371,88	Construdata Ed 185 - Bbita - Salarios/h Pág.79. Rend: pag 192
1	Transportes*	Volqueta m3.*		Viaje	\$ 55.000,00	1,00	\$ 55.000,00	Construdata Ed 175 Pág.189 - Ver anexo pagina.
Total Costos Directos							1.441.907,92	
Administración				%CD		8,0%	115.352,63	
Imprevistos				%CD		3,0%	43.257,24	
Utilidad (U)				%CD		3,0%	43.257,24	
Total Costos Indirectos							201.867,11	
SUBTOTAL COSTOS							1.643.775,03	
IVA (sobre utilidad)				%U		19,0%	8.218,88	
VALOR TOTAL COSTOS							1.651.993,90	
VALOR TOTAL X M2				M2		3,75	440.531,71	
COSTO TOTAL ADOPTADO POR M2				M2			\$ 441.000,00	

Notas:

*Nota 1: Se Adoptan medidas aproximadas para medidas no incluidas en ficha predial.

*Nota 2: Se Toman medidas aproximadas para las Columnas en Madera que soporta la enramada, se Adopta una longitud util (promedio teniendo en cuenta que presentan diferentes medidas) de 2,10 m y 50 cm para la base soporte, Long. total 2,60 m.

*Nota 3: Se adiciona el valor de las bases/soporte, por ser un costo inherente al soporte de la estructura, medidas aproximadas.

*Nota 4: para el rendimiento Hora Cuadrilla AA-Albañilería se asemeja un rendimiento contemplado en el ítem Campamento 18 m2 el cual es 22,60 hc. por tanto rendimiento por m2= 22,60/18 m2= 1,26 h/c - Construdata Ed 185 - Pág.192

*Nota 5: El ítem transporte - volqueta tomado de la pagina <http://www.construdata.com/BuscarNew.asp?Filtro=3,1967CBoqo%E1&Bloque=1&Pagina=158> Palabra=volqueta. Perteneciente a construdata ed 175 se adopta puesto que la construdata ed 185 dicho ítem fue suprimido.

ANEXO

Nota: Se toman volqueta de 3 metros 3 por viaje en: <http://www.construdata.com/>



Descripción	UM	Precio	Cantidad	Total
<u>CARGADOR FRONTAL</u>	d	166,000.00	0.02	3.320.00
<u>VOLQUETA M3</u>	vj	55,000.00	0.37	20.360.00

Bogotá D.C., Carrera 25 No. 40-97 Oficina 204 Telefax: 358 62 78
lonpa1@hotmail.com - lonpa2008@gmail.com



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
 Registro Mercantil 5 03003
 Nit. 830.029.438-1

APU - ENRAMADA 2								
Aves:	15,54	m2	Cubierta con teja de zinc, sobre estructura en Guadua y concreto con Cerramiento en plástico a 7 lomos de voreta, puerta en teja de zinc pisa en tierra de 3,70m * 4,20m * 2,20 m H					
N°	ITEM	RESUMO	DETALLE	UNIDAD	VALOR UNIT	CANT.	VALOR TOTAL	FUENTE
1	Cubierta	Teja en Lámina Galvanizada Cal.26	A=15,54 m2	m2	\$ 41.661,00	15,54	\$ 647.411,94	NCCU 2017 - Municipio Tena - Cubiertas - Item 1.21
1	Estruct para Cubierta	Guadua Roñiza (3m)	U=(3,70 m * 3 Unid) + (4,20 m * 3 Unid) / 3 m	Un	\$ 9.167,00	15,30	\$ 140.255,30	Construdata 185-Beta - Maderas Roñizas - Pag. 144
4	Soporte Estructura*	Guadua Roñiza (3m)	U=(2,70 m * 5 Unid) / 3 m	Un	\$ 9.167,00	4,50	\$ 41.251,50	Construdata 185-Beta - Maderas Roñizas - Pag. 144
4	Bases/Soporte*	Concreto Cidcepo 3000 psi, 40% Rajon.	U=(0,20 * 0,20 * 0,50) * 5 Und	m3	\$ 570.026,00	0,31	\$ 174.570,46	NCCU 2017 - Municipio Tena - Cimientos - Item 4.4
4	Estructura Muros	1) Tabla chapa 10 x 1.8 - 2cm * 2,50 Ondenario 2) Plástico Transparente para Cubrir 4 x 4 m **	A= 2,70 m * 7 + lomas A= 3,70 m * 2 lomas + (4,20 * 2,20 altura) A= 1,00 m	Un m2 m2	\$ 6.747,00 \$ 737,50 \$ 44.463,00	18,90 16,64 1,00	\$ 127.518,30 \$ 12.772,00 \$ 44.463,00	Construdata 185-Beta - Maderas Aserradas - Pag. 143 Ver Anexo Pagina Homecenter NCCU 2017 - Municipio Tena - Preliminares - Item 1.7
1	Puente/Lamina de zinc.	Cerca en teja de zinc h= 3,80 m - (x Similitud)	A= 15,54 m2	m2	\$ 498,00	15,54	\$ 8.538,52	NCCU 2017 - Municipio Tena - Preliminares - Item 1.31
1	Admisión - Fiso en tierra	Despacho Manual y Retiro.	A= 15,54 m2	m2	\$ 16.375,00	19,58	\$ 320.629,05	Construdata Ed 185 - Beta - Salario/h Pá. 78 Item pag 152
1	Instalación*	Hora Cuadrilla AA - Albañilería + Prestaciones* Rend: (1,26' m2)	Rend: (1,26' 15,54 m2)	h/c	\$ 55.000,00	1,00	\$ 55.000,00	Construdata Ed 175 Pág. 189 - Ver anexo pag. na.
1	Transporte*	Volqueta m3.*		Volqueta				
Total Costos Directos								1.648.810,77
Administración				%CD	8,0%		131.904,82	
Impuestos				%CD	3,0%		49.464,31	
Utilidad (%)				%CD	3,0%		49.464,31	
Total Costos Indirectos								230.833,44
SUBTOTAL COSTOS								1.879.644,21
IVA (sobre utilidad)				%U	19,0%		9.398,22	
VALOR TOTAL COSTOS								1.889.042,43
VALOR TOTAL X M2				M2		15,54	121.559,97	
COSTO TOTAL ASIGNADO POR M2				M2			\$ 122.000,00	

Notas:

- *Nota 1: Se Adoptan medidas aproximadas para medidas no incluidas en Ficha técnica.
- *Nota 2: Se Toman medidas aproximadas para las Columnas en Guadua que soporta la enramada, se Adopta una longitud útil (promedio teniendo en cuenta que presentan diferentes medidas) de 2,20 m y 50 cm para la base soporte, Long. total 1,70 m.
- *Nota 3: Se adiciona el valor de las bases/soporte, por ser un costo inherente al soporte de la estructura, medidas aproximadas.
- *Nota 4: para el rendimiento Hora Cuadrilla AA-Albañilería se asemeja un rendimiento contemplado en el ítem Campesino 18 m2 el cual es 22,60 hc por tanto rendimiento por m2= 22,60/18 m2= 1,26 h/c - Construdata Ed 185 - Pág. 152
- *Nota 5: Plástico Transparente tomado de la pagina <http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/174132/Plastico-Transparente-para-Cubrir-4-X-4-Metros/174132> se convierte a m2 así: \$11.800/4= 2.950,00
- *Nota 6: El ítem transporte - volqueta tomado de la pagina <http://www.construdata.com/BuscarNew.asp?Filtro=1,1%7C3logor%EA%82%20que=1&Pagina=15&Palabra=volqueta>. Perteneciente a construdata ed 175 se adopta puesto que la construdata ed 185 dicho ítem fue suprimido.

\$11.800 UND
Agregar el carro

← Volver a resultados

Plástico Transparente para Cubrir 4 X 4 Metros

SKU: 174132

FICHA TÉCNICA VOLVER ARRIBA ▲

Atributo	Detalle
Tipo	Accesorios para pintar
Características	Plástico protector de pisos y muebles contra pintura y polvo. de fácil limpieza. calibre 1
Medida	4 metros de largo x 4 metros de ancho
Materiales	Poliéster
Uso	En labores de pintura tanto en obras como en el hogar
Color	

ANEXO

Nota: Se toman volqueta de 3 metros 3 por viaje en: <http://www.construdata.com/>

Descripción	UM	Precio	Cantidad	Total
CARGADOR FRONTAL	d	166.000,00	0.02	3.320,00
VOLQUETA M3	vj	55.000,00	0.37	20.350,00

Bogotá D.C., Carrera 25 No. 40-97 Oficina 204 Telefax: 358 62 78
 lonpa1@hotmail.com - lonpa2008@gmail.com



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Lit. 830.029.438-1

APU - ENRAMADA 3								
Año: 2020 m2		Cubierta con teja de zinc, sobre estructura en Madera y Guadua, piso en tierra, estufa de leña con ladrillo a la vista sobre estructura en madera y pisos en concreto de 4.00 m * 3.70 m * 2.15 m H.						
N°	ITEM	DESCRIPCIÓN	DETALLE	UNIDAD	VALOR UNIT.	CANT.	VALOR TOTAL	FUENTE
1	Cubierta.	Teja en Lámina Galvanizada Cal 26	A=14,80 m2	m2	\$ 41.861,00	14,80	\$ 618.582,80	ICCU 2017 - Municipio Tena - Cubiertas Item 7.21
1	Estruct para Cubierta.	Guadua Rolliza (3m).	Un= (4,00 m * 3 und) + (3,70 m * 3 und) / 3 m	Un	\$ 9.167,00	15,70	\$ 143.921,90	Construdata 185 Base Maderas Rollizas Pag. 144
4	Soportes Estructura*	Guadua Rolliza (3m).	Un= (2,65 m * 4 und) / 3 m	Un	\$ 9.167,00	3,53	\$ 32.390,07	Construdata 185 Base Maderas Rollizas Pag. 144
4	Bases/Soportes*	Concreto Cidapeo 2000 psi, 40% Rajon.	v=(0,25*0,25*0,50)*4 und	m3	\$ 570.026,00	0,25	\$ 139.656,37	ICCU 2017 Municipio Tena - Cimentos Item 4.4
1	Pisos Bases	Desgaste Manual y Aero. n.	A=14,80 m2	m2	\$ 5.498,00	14,80	\$ 81.370,40	ICCU 2017 Municipio Tena - Preliminares Item 1.31
1	Estufa de Leña	Anejo Leña	1 unidad	Un	\$ 800.187,52	1,00	\$ 800.187,52	Ver Anejo Estufa De Leña
1	Instalación *	Hora Cuadrilla AA - Albañilería + Prestaciones Rend. (1,26 m2)	Rend: (1,26*14,80 m2)	h/c	\$ 18.375,00	18,65	\$ 305.361,00	Construdata Ed 185 - Base Sa'ana/h Pág 79 Rend: pag 80
1	Transportes*	Volqueta m3 *		Viaje	\$ 55.000,00	1,00	\$ 55.000,00	Construdata Ed 175 Pág 189 - Ver anexo pagina
Total Costos Directos							2.204.470,06	
Administración				%CD	8,0%		176.357,60	
Imprevistos				%CD	3,0%		66.134,10	
Utilidad (%)				%CD	1,0%		66.134,10	
Total Costos Indirectos							308.625,80	
SUBTOTAL COSTOS							2.513.095,86	
IVA (sobre utilidad)				%U	19,0%		12.565,48	
VALOR TOTAL COSTOS							2.525.661,34	
VALOR TOTAL X M2				M2	14,80		170.653,79	
COSTO TOTAL ADOPTADO POR M2				M2			\$ 170.653,79	

ESTUFA DE LEÑA:

N°	ITEM	DESCRIPCIÓN	DETALLE	UNIDAD	VALOR UNIT.	CANT.	VALOR TOTAL	FUENTE
1	Plancha Estufa	plancha 4 fogones	1 unidad	Unidad	\$ 588.400,00	1,00	\$ 588.400,00	Ver Anexo Pagina Mercado Libre
1	Muro - Estufa.	Muro en Bloque N° 5 E=0,12 m.	A=(0,60 ancho*0,30 alto)*2 muros.	m2	\$ 35.042,00	0,36	\$ 14.055,12	ICCU 2017 - TENA - Mampostería Item 5.17
1	Mazon	Mazon en Concreto 2500 psi, E=0,10 m (inc.refuerzo).	A=(0,60 ancho*3,00 m largo)	m2	\$ 87.476,00	1,80	\$ 157.456,80	ICCU 2017 - TENA - Mampostería Item 5.8
1	Muro - Mazon.	Muro en Bloque N° 3 E=0,12 m.	A=(0,60 ancho*2,00 alto)*3 muros.	m2	\$ 39.042,00	1,80	\$ 70.275,60	ICCU 2017 - TENA - Mampostería Item 5.17
Total Costo Por Unidad							\$ 830.187,52	

Notas:

- *Nota 1: Se Adoptan medidas apro: medidas para mirlidas no incluidas en ficha predial.
- *Nota 2: Se Toman medidas apro: medidas para las Columnas en Guaduas que soporta la enramada, se Adopta una longitud UCI (promedio teniendo en cuenta que presentan diferentes medidas) de 2,15 m y 50 cm para la base soporte, Long. total 2,65 m.
- *Nota 3: Se adiciona el valor de los bases/soportes, por ser un costo inherente al soporte de la estructura, medidas apro: medidas.
- *Nota 4: para el rendimiento Hora Cuadrilla AA-Albañilería se asume un rendimiento contemplado en el ítem Carpintero 18 m2 el cual es 22,80 h/c por tanto rendimiento por m2= 22,80/18 m2= 1,26 h/c Construdata Ed 185 - Pág 132
- *Nota 5: El ítem transporte - volqueta tomado de la pagina <https://www.construdata.com/BuscarNew.asp?Filtro=1.13%7CBogor%1E18Bloque+18Pagina+158Palabra=volqueta> perteneciente a construdata ed 175 se adopta puesto que la construdata ed 185 dicho ítem fue suprimido

Notas Estufa:

- *Nota 1: Según ICCU el rendimiento de instalación para cada ítem ya contemplan (suministro, instalación y transporte)
- *Nota 2: Se Adoptan medidas apro: medidas no incluidas en ficha predial.
- *Nota 3: El ítem Plancha estufa leña, es Tomado de la pagina Mercado Libre, https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-447189205-coleman-grill-plancha-estufa-_JM?source=rgps



Regístrate Ingresar

Coleman Grill Plancha Estufa

\$ 588.400

● Publicación pausada

Información sobre el vendedor

- Ubicación: Medellín, Antioquia
- MercadoLibre Platinum (Es uno de los mejores del país)

ANEXO

Nota: Se toman volqueta de 3 metros 3 por viaje en: <http://www.construdata.com/>

construdata				
Descripción	UM	Precio	Cantidad	Total
<u>CARGADOR FRONTAL</u>	d	166,000.00	0.02	3,320.00
<u>VOLQUETA M3</u>	vj	55,000.00	0.37	20,350.00

Bogotá D.C., Carrera 25 No. 40-97 Oficina 204 Telefax: 358 62 78
lonpa1@hotmail.com - lonpa2008@gmail.com

Handwritten signature



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

11.3 Cálculo de valor Cultivos y/o Especies

CULTIVO O ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PALMA FIQUE	1	UN	\$ 30.000	\$ 30.000
QUICHES	5	UN	\$ 10.000	\$ 50.000
ORNAMENTALES	3	UN	\$ 10.000	\$ 30.000
PAPAYO	4	UN	\$ 30.000	\$ 120.000
CAFETO	2	UN	\$ 6.000	\$ 12.000
POINSETIA	1	UN	\$ 15.000	\$ 15.000
MIRTO	6	UN	\$ 50.000	\$ 300.000
PINO	1	UN	\$ 70.000	\$ 70.000
CAREY	2	UN	\$ 40.000	\$ 80.000
ROSA	2	UN	\$ 10.000	\$ 20.000
PLATANO	5	UN	\$ 15.000	\$ 75.000

12. CONSIDERACIONES GENERALES

En términos generales se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

- La ubicación específica del predio en la zona correspondiente al Corredor Vial Mosquera-Anapoima.
- Las características del Sector, en cuanto a la Vía de acceso nacional y las vías internas que comunican las diferentes veredas.
- La destinación económica del predio.
- El nivel de valorización de la zona teniendo en cuenta la localización, vecindario y facilidad de acceso. Las expectativas de valorización son crecientes en la medida que se construya y mejoren las vías del sector.
- Las condiciones de seguridad del Municipio y la no presencia de factores de orden público.
- La topografía del predio apreciada en la inspección ocular.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

12. CONSIDERACIONES GENERALES

En términos generales se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

- La ubicación específica del predio en la zona correspondiente al Corredor Vial Mosquera-Anapoima.
- Las características del Sector, en cuanto a la Vía de acceso nacional y las vías internas que comunican las diferentes veredas.
- La destinación económica del predio.
- El nivel de valorización de la zona teniendo en cuenta la localización, vecindario y facilidad de acceso. Las expectativas de valorización son crecientes en la medida que se construya y mejoren las vías del sector.
- Las condiciones de seguridad del Municipio y la no presencia de factores de orden público.
- La topografía del predio apreciada en la inspección ocular.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

13. RESULTADO DE AVALUO

ITEM	CANTIDAD	UND	V.UNITARIO	V. TOTAL
TERRENO	462,91	M2	\$ 45 700	\$ 21.154.987
VALOR TERRENO				\$ 21.154.987
ANEXOS CONSTRUCTIVOS				
1. ENRAMADA 1: Cubierta con teja de zinc, sobre estructura en madera y guadua, con silla en planchones de madera, piso en tierra de 2,50m*1,50m*2,10mH. Área 3,75 M ²	3,75	M2	\$ 260 000	\$ 975 000
2. ENRAMADA 2: Cubierta con teja de zinc, sobre estructura en guadua y concreto, con cerramiento en plástico a 7 hiladas de vareta, puerta en teja de zinc, piso en tierra, de 3,70m*4,20m*2,20mH. Área 15,54 M ²	15,54	M2	\$ 71.900	\$ 1.117.326
3. ENRAMADA 3: Cubierta en teja de zinc sobre estructura en madera y guadua, piso en tierra, estufa de leña con ladrillo a la vista sobre estructura en madera y placa en concreto de 4,00m*3,70m*2,15mH. Área 14,80 M ²	14,8	M2	\$ 100.800	\$ 1.491.840
4. ZONA DURA 1: En piedra y cemento de 4,00m*1,60m*0,08m de espesor. Área 6,40 M2	6,4	M2	\$ 42.100	\$ 269.440
5. ZONA DURA 2: En concreto de 5,00m*2,40m*0,10m de espesor. Área 12,00 M ²	12	M2	\$ 29.000	\$ 348.000
VALOR ANEXOS CONSTRUCTIVOS				\$ 4.201.606
ELEMENTOS PERMANENTES				
PALMA FIQUE	1	UN	\$ 30.000	\$ 30.000
QUICHES	5	UN	\$ 10.000	\$ 50.000
ORNAMENTALES	3	UN	\$ 10.000	\$ 30.000
PAPAYO	4	UN	\$ 30.000	\$ 120.000
CAFETO	2	UN	\$ 6.000	\$ 12.000
POINSETIA	1	UN	\$ 15.000	\$ 15.000
MIRTO	6	UN	\$ 50.000	\$ 300.000
PINO	1	UN	\$ 70.000	\$ 70.000
CAREY	2	UN	\$ 40.000	\$ 80.000
ROSA	2	UN	\$ 10.000	\$ 20.000
PLATANO	5	UN	\$ 15.000	\$ 75.000
VALOR ELEMENTOS PERMANENTES				\$ 802.000
VALOR TOTAL				\$ 26.158.593


Por lo anterior certificamos que el valor comercial es: VEINTISEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS M/CTE. (\$26.158.593,00)


P-042-I-TG
ING. FABIO VALDERRAMA MEDINA
AVAL 19303002
RNPA 11-053




ING. MILCIADES URZOLA FLOREZ
Representante Legal
Lonja de Profesionales Avaluadores - "LONPA"

Bogotá D.C., Carrera 25 No. 40-97 Oficina 204 Telefax: 358 62 78
lonpa1@hotmail.com - lonpa2008@gmail.com


SUA - F. VALDERRAMA
13-SEP-2018



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1

REGISTRO FOTOGRÁFICO



ENRAMADA 1



ENRAMADA 2



ENRAMADA 3



ZONA DURA 1



ZONA DURA 2



VISTA PARCIAL

Bogotá D.C., Carrera 25 No. 40-97 Oficina 204 Telefax: 358 62 78
lonpa1@hotmail.com – lonpa2008@gmail.com



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raiz
Registro Mercantil S 03003
Nit. 830.029.438-1



ESPECIES ✓



ESPECIES ✓



ESPECIES ✓



FRENTE SOB VRE LA VÍA ✓