



# LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

Lonja de Propiedad Raíz  
Registro Mercantil 5 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-D-T7-ANMO

MUNICIPIO:

TENA-CUNDINAMARCA



RADICACIÓN:

INVIAS-CCT-2019-PREDIO-042-D-T7-ANMO-TENA

Bogotá D.C.

*Handwritten signature and date:*  
SMA - J. J. J. J.  
30-05-2019



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

### AVALÚO COMERCIAL PREDIO 042-D-T7-ANMO - SECTOR TRAMO 7

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 y Resolución 898 de 2014.
- 1.5. DEPARTAMENTO : Cundinamarca
- 1.6. MUNICIPIO : Tena
- 1.7. VEREDA O BARRIO : Laguneta
- 1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE : Las Acacias
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA : Abscisa Inicial: Km 88+232,29  
Abscisa Final: Km 88+291,84
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE : Lote
- 1.11. USO POR NORMA : Subzona de Corredor Vial de Servicios Rurales, según Esquema de Ordenamiento Territorial, AC. 026 de 2000 (EOT)
- 1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL : Cédula Catastral 2579700000000000030377000000000
- 1.13. FECHA DE LA VISITA AL PREDIO : 22 de abril de 2019
- 1.14. FECHA INFORME DE AVALÚO : 25 de abril de 2019



## 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 166-34540 expedido el 16 de mayo de 2018 ✓
- 2.2. ESCRITURAS PÚBLICAS : Compraventa mediante Escritura Pública N°2750, de fecha 27 de noviembre de 1991, Notaría Única de La Mesa. ✓
- 2.3. CERTIFICACIÓN DE NORMA DE USOS : Expedido el 21 de Noviembre de 2016 por la secretaría de planeación e infraestructura del Municipio de Tena-Cundinamarca. ✓
- 2.4. ESTUDIOS DE TÍTULOS : De fecha 25 de junio de 2018, elaborado por ADRIANA MARGARITA DUARTE ZULUAGA con T.P. 153.338 del C.S de la J. ✓

### 3. INFORMACION JURIDICA

- 3.1. PROPIETARIO : CASTAÑEDA FERNANDEZ LUIS ELIAS, identificado con cédula N° 19.334.418 ✓
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN : Compraventa mediante Escritura Pública N°2750, de fecha 27 de noviembre de 1991, Notaría Única de La Mesa. ✓
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA : Número 166-34540 ✓

### 4. DESCRIPCION DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR : Norte: En parte con la Vereda Catalamente y Vereda Roble Mueco.  
Oriente: Vereda San Antonio  
Sur: Veredas Cativa y Santa Barbara  
Occidente: Vereda Catalamente. ✓
- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE : El sector se caracteriza por predios con explotación agropecuaria y forestal 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.  
Vías secundarias de Carácter veredal en afirmado y en regular estado de conservación. ✓
- 4.4. TOPOGRAFÍA : Plana con pendiente del 0% al 3%  
Nota: La pendiente se determinó por apreciación directa en terreno. ✓

Bogotá D.C., Transversal 25 No. 53C-09 Oficinas 303-304 Telefax: 285 23 45  
lonpa1@hotmail.com – lonpa2008@gmail.com



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

**4.5. SERVICIOS PÚBLICOS** : Redes de energía eléctrica, acueducto veredal, gas. ✓

**4.6. TRANSPORTE** : Servicio de transporte intermunicipal sobre la vía Mosquera-Girardot; prestado a través de buses, busetas y taxis. ✓

**5. REGLAMENTACION URBANISTICA** : El (EOT) del Municipio de Tena-Cundinamarca fue aprobado mediante Acuerdo N° 026 de 2000, la certificación expedida por la Oficina de Planeación e Infraestructura de fecha Noviembre 21 de 2016 contiene el uso del suelo del predio. ✓

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO** : Rural

**TRATAMIENTO** : Subzona de Corredor Vial de Servicios Rurales y Área de Uso Agropecuario Tradicional ✓

### 5.1 ÁREA DE ACTIVIDAD

**USOS** :

**PRINCIPALES** : Paradores, restaurantes y estacionamientos. ✓

**COMPATIBLES** : Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamientos y distribución de alimentos, artesanías, ciclovías. ✓

**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. ✓

**PROHIBIDOS** : Minería y parcelaciones. ✓



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

### 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

#### CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

6.1. UBICACIÓN : El predio se encuentra ubicado en el corredor vial Mosquera-Tena y específicamente el área requerida en la Margen Derecha de la Vía.

6.2. ÁREA DEL TERRENO :

ÁREA TOTAL DEL PREDIO : 700,00 M<sup>2</sup>.

ÁREA REQUERIDA : 533,59 M<sup>2</sup>.

ÁREA REMANENTE NO  
DESARROLLABLE : 533,29 M<sup>2</sup>.

ÁREA EN RONDA DE RÍO : 0,00 M<sup>2</sup>.

FUENTE : FICHA PREDIAL

6.3. LINDEROS :

NORTE : 62,14 m. CON VIA ANAPOIMA MOSQUERA  
(25 AL 31 Y 1).

ORIENTE : 5,60 m. CON BARRIOS GARZÓN JORGE  
HUMBERTO (1 AL 2).

SUR : 62,71 m. CASTAÑEDA FERNANDEZ LUIS  
ELIAS (2 AL 24).

OCCIDENTE : 8,66 m. CON GOMEZ VILLAMIL SIERVO DE  
DIOS (24 AL 25).

FUENTE : FICHA PREDIAL

6.4. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:

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

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



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

### 6.5. ÁREAS CONSTRUIDAS (Ci)

CONSTRUCCIÓN	USO	ÁREA (M <sup>2</sup> )	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
C1	CONSTRUCCIÓN	18,90	M2	

### 6.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

1. Construcción 1: Cubierta con teja de zinc sobre cercha en madera, puertas en madera, piso en tierra, distribución 2 habitaciones. Área 18,90 M<sup>2</sup>

### 6.7. CONSTRUCCIONES ANEXAS (CA)

1. Enramada: Cubierta con teja de zinc sobre estructura en madera, piso en tierra. Área 14,92 M<sup>2</sup>
2. Cerca con postes en madera a 4 hiladas de alambre de púas. Longitud 34,86 M
3. Pasamanos a media altura en madera. Longitud 8,71 M

### 6.8. CULTIVOS, ESPECIES.

N/A

## 7 METODOS VALUATORIOS

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

#### ZONA DE CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES:

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 las 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:

- Ancho de la franja en 200 metros a partir del borde de la vía
- Calzada de desaceleración y parqueo
- Aislamiento ambiental de 15 metros a partir del borde de la calzada de desaceleración

El uso del corredor vial solo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva.

En esta subzona se contempla como USO PRINCIPAL: paradores, restaurantes y estacionamientos

**Usos compatibles:** Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamientos y distribución de alimentos, artesanías, ciclo vías.

**Usos 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 prohibidos:** Minería y parcelaciones

Bogotá D.C., Transversal 25 No. 53C-09 Oficinas 303-304 Telefax: 285 23 45  
lonpa1@hotmail.com - lonpa2008@gmail.com



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

- se observó que se trata de terreno de topografía quebrada, deprimido, suelo inadecuado para desarrollos con usos de corredor vial. Optamos valorarlo por los usos agrícolas permitidos por norma.

Por su escasa utilidad de interés comercial no es relevante la influencia de atributos tales como el de 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 evaluados, 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 valuatora.

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

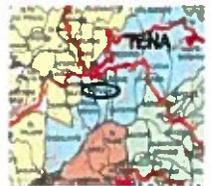
Lonja de Propiedad Raíz  
 Registro Mercantil S 03003  
 Nit. 830.029.438-1

## 8 INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

### 8.1 Relación de ofertas obtenidas:

N	Fecha Anuncio	Área Terr o Priv	Área Construida	MA	MA	Prec. de la Muestra
<p><b>Tena Vda Betulia A 3 Min de la Carretera Ppal</b> Foto 1</p> <p><b>Anuncio:</b> Lote 70% plano, resto ondulado</p> <p><b>Fuente:</b> Aviso de Venta s/Na</p>						
1	Juan Pablo Murcia 3105890098 23/09/2016	1.521	-	-	-	\$ 75.000.000
<p><b>Tena Vda Betulia S/ via ppal, a 300 de La Gran Vía</b> Foto 2</p> <p><b>Anuncio:</b> lote de 9°19 no tiene servicios están próximos</p> <p><b>Fuente:</b> Aviso de Venta s/Na</p>						
2	3105890098 23/09/2016	170	-	-	-	\$ 85.000.000
<p><b>Tena Vda Rosano Sobre Vía Ppal (Prox. Predio 40)</b> Foto 3</p> <p><b>Anuncio:</b> 40 mts frente carretera, menos del 50% plano resto muy pendiente. EN ESTE MOMENTO YA NO LO VENDE</p> <p><b>Fuente:</b> Aviso de Venta s/Na</p>						
3	3132952569 y 3002875973 sra Aurora 23/09/2016	1.400	-	-	-	\$ 120.000.000
<p><b>Tena Vda Rosano A 1Km de la Vía (Prox. Predio 40)</b> Foto 4</p> <p><b>Anuncio:</b> sobre carretable en piedra útil para construir quindas</p> <p><b>Fuente:</b> Aviso de Venta s/Na</p>						
4	3112702642 23/09/2016	1.517	-	-	-	\$ 65.000.000
<p><b>Tena Vda Betulia</b> Foto 5</p> <p><b>Anuncio:</b> CULTIVADA EN MANGO TOMY Y FARCHIL, CITRICOS, CUENTA CON UNA CASA Y SERVICIOS. 2 alc, 1wc, 1piso, 16-30 años (70 m2 constr aprox)</p> <p><b>Fuente:</b> <a href="http://www.incaraz.com.co/inca-en-venta/otros-municipios/tena-del-2012526.aspx">http://www.incaraz.com.co/inca-en-venta/otros-municipios/tena-del-2012526.aspx</a></p>						
5	3103052860 10/09/2016	32.000	70	-	-	\$ 300.000.000
<p><b>Tena Vda Escalante</b> Foto 6</p> <p><b>Anuncio:</b> PARA INVERSION Y DESCANSO, SECTOR APTO PARA DESARROLLAR PROYECTOS URBANIZACIONES DE CASAS CAMPESTRES, TERRENO SEMI ONDULADO, GRAN VAREIDAD EN ARBOLES FRUTALES, TANQUE SUBTERRANEO DE AGUA, CASA DE UNA PLANTA CON 4 AM PLAS ALCOBAS, LA PRINCIPAL CON BAÑO PRIVADO, 1BAÑO SOCIAL, COCINA, ZONA B.B.Q, CON HORNO DE LEÑA. (162 m2 Constr aprox)</p> <p><b>Fuente:</b> <a href="http://www.incaraz.com.co/inca-en-venta/la-mesa/vereda_escalante-del-2054159.aspx">http://www.incaraz.com.co/inca-en-venta/la-mesa/vereda_escalante-del-2054159.aspx</a></p>						
6	3133867565 3132820771 8970647 28/09/2016	8.000	150	-	-	\$ 240.000.000

Muestras de Mercado





# LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

**Tena Vda El Rosario (los Alpes)** Foto 7

la casa es de construcción tradicional en buen estado, la cual cuenta con 4 habitaciones, 3 baños, balcón, peño, 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:QsT6P7KDN80:www.incarariz.com.co/inca-en-venta/la-mesa/vaio\\_escondido-del-1772342.aspx+&cd=1&hl=es&cl=clink&client=firefox-b-ab](http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:QsT6P7KDN80:www.incarariz.com.co/inca-en-venta/la-mesa/vaio_escondido-del-1772342.aspx+&cd=1&hl=es&cl=clink&client=firefox-b-ab)

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



**Tena Vda Escalante** Foto 8

Casa finca aproximadamente una fanegada esquenera vía la mesa situada sobre la carretera veredal a tena vista panorámica ambiente sano y tranquilo buena tierra todo sembrado en variedad y frutales casa amplia buena construcción de 200 metro 2 concha de 3 niveles con 7 alcobas sala comedor 3 cocinas 4 baños terrazas todo terminado zona de Bq y parqueaderos. Campestre.

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

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



**Tena Vda El Rosario Campo Alegre** Foto 9

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

Fuente: [http://www.incarariz.com.co/inca-en-venta/otros-municipios/Veneda\\_rosario\\_campo\\_alegre-del-1854623.aspx](http://www.incarariz.com.co/inca-en-venta/otros-municipios/Veneda_rosario_campo_alegre-del-1854623.aspx)

9	3015849321 o 3024577921	29/08/2016	1.155	100		\$	190.000.000
---	-------------------------	------------	-------	-----	--	----	-------------



**Tena Vda El Rosario Vía a Tena** Foto 10

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 dobles. Cuarto de herramientas. Vía en excelente estado.

Fuente: [http://www.incarariz.com.co/inca-en-venta/la-mesa/tena\\_cundinamarca-del-1931798.aspx](http://www.incarariz.com.co/inca-en-venta/la-mesa/tena_cundinamarca-del-1931798.aspx)

10	311.481.08.08 312.555.40.67	5/08/2016	7.500	88		\$	320.000.000
----	-----------------------------	-----------	-------	----	--	----	-------------



**Tena Vda La Honda o Cativa** Foto 11

casalote 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.incarariz.com.co/inca-en-venta/otros-municipios/tena-del-2114357.aspx>

11	6260554 3043470780 3112787545	15/07/2016	2.203	80		\$	130.000.000
----	-------------------------------	------------	-------	----	--	----	-------------



**Tena Cerca La Gran Vía** Foto 12

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.incarariz.com.co/inca-en-venta/la-mesa/tena-del-2207378.aspx>

12	3123427990	9/08/2016	6.400	70		\$	80.000.000
----	------------	-----------	-------	----	--	----	------------



**Tena** Foto 13

10 minutos a pie del pueblo de Tena

Fuente: [http://www.incarariz.com.co/inca-en-venta/la-mesa/via\\_gran\\_colombia-del-2251425.aspx](http://www.incarariz.com.co/inca-en-venta/la-mesa/via_gran_colombia-del-2251425.aspx)

13	3142231951	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	
<p><b>Descripción:</b> con quimbada a un costado, con entrada principal y garaje cubierto, cuenta con los servicios de acueducto y energía además de tener una casa con dos tabicaciones, baño y cocina con gas y sala con fogón de leña, tiene vía principal de entrada por inventado y es una finca con árboles frutales en producción ( mango, mandarina, naranjo, plátano, aguacate, yuca, etc.), el clima es húmedo (templado) (70 m2 construídas)</p> <p><b>Fuente:</b> <a href="http://www.incaraz.com.co/inca-en-venta/la-mesa/hiaguasimal-det-2278895.aspx">http://www.incaraz.com.co/inca-en-venta/la-mesa/hiaguasimal-det-2278895.aspx</a></p>			
14	3123403033	21/08/2016	\$ 280.000.000



Tena 5 MIN DE LA GRAN VIA		Foto 15	
<p><b>Descripción:</b> FINCA PRODUCTIVA CON AGUA TIENE CASA CAFETERA Y ESTABLOS PARA 5 ANIMALES CORRALES, 6 FANEGADAS 2 ACUEDUCTOS 2 NACEDEROS LA FINCA ESTA A SOLO 200 MTS DE VIA A BOGOTA A SOLO 26 KMS DE BOGOTA. CLIMA TEMPLADO. 4alc, fwc (120 m2 aprox constr)</p> <p><b>Fuente:</b> <a href="http://www.incaraz.com.co/inca-en-venta/otros-municipios/tena-det-2137865.aspx">http://www.incaraz.com.co/inca-en-venta/otros-municipios/tena-det-2137865.aspx</a></p>			
15	3227114501 3222503371	3/08/2016	\$ 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	152100	-	75000.000
2	Tena Vda Betulia	S/ vía ppal, a 300 de La Gran Vía	23/09/2016	170,00	-	85000.000
3	Tena Vda Rosario	Sobre Vía Ppal (Prox. Predio 40)	23/09/2016	1400,00	-	120.000.000
4	Tena Vda Rosario	A 1Km de la Vía (Prox. Predio 40)	23/09/2016	1517,00	-	85000.000
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	160.000.000
10	Tena Vda El Rosario Vía 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 Vía		9/09/2016	8.400,00	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 Cálculo Estadístico para estimar el valor unitario (\$/m2):

Bogotá D.C., Transversal 25 No. 53C-09 Oficinas 303-304 Telefax: 285 23 45  
 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 CONSTRU DATA 179	Vr. NUEVO	Vr. DEPRECIADO		Vr. CONSTRUC
	Vr/m2	%	\$/m2	\$/m2
UNIFAMILIAR VIP COSTO DIRECTO	899.428	30%	209.828	489.600
UNIFAMILIAR VIS COSTO DIRECTO	905.430	40%	362.172	543.258
UNIFAMILIAR MEDIO COSTO DIREC	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	38.583
11	130.000.000	10,0%	117.000.000	60	489.600	87.624.024	2.203	39.775

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		
ÍNDICES DE VARIACIÓN ACUMULADA*		
OCTUBRE 2018 A SEPTIEMBRE DE 2017 **		3,97%
OCTUBRE 2017 A SEPTIEMBRE DE 2018 ***		3,23%
	MEDIA + SE Actualizada	47.196
	OPTAMOS \$	47.200

\* Banco de la República - Índice de Precios al Consumidor

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

\*\*\* Período Correspondiente Al Segundo Año Posterior Al Análisis De Precios De Mercado.



# LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

## 11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

### 11.1 Costos de reposición.

ESTRUCTURA		PTS	A	ACABADOS		PTS	A
AMBLIZON	MADERA	1	1	FACHADA	POBRE	1	
	PREFABRICADO	3			SENCILLO	2	2
	LADRILLO-BLOQUE	4			REGULAR	4	
	CONCRETO 3 PISOS	5			BUENO	6	
	CONCRETO MAS DE 3	7			LUJOSO	8	
MUROS	ESTERILLA	1		CUBRIMIENTO MUROS	SIN CUBRIMIENTO	0	
	BAHAREQUE	2			PAÑETE	1	
	MADERA	4	4		ESTUCO	2	
	CONCRETO PREFABRICADO	5			MADERA	3	3
CUBIERTA	BLOQUE LADRILLO	6		PISOS	MARMOL	6	
	MATERIAL DE DESECHO	2			TIERRA	1	1
	ZINC-ETER NIT RUSTICO	4	4		CEMENTO MADERA	2	
	ENTREPISO	6			BALDOSA COMUN	3	
	TEJA DE BARRO	9			MACHIMBRE	4	
CONSERVACION	PLACA EN CONCRETO	13		CONSERVACION	BALDOSA FINA	6	
	MALO	1			MALO	1	
	REGULAR	2	2		REGULAR	2	2
	BUENO	5			BUENO	4	
	EXCELENTE	6		EXCELENTE	5		
<b>PUNTAJE PARCIAL</b>			<b>11</b>	<b>PUNTAJE PARCIAL</b>			<b>8</b>

COCINA		PTS	A	BAÑO		PTS	A
TAMANO	SIN COCINA	0	0	TAMANO	SIN BAÑO	0	0
	PEQUEÑA	1			PEQUEÑA	2	
	MEDIANA	2			MEDIANA	3	
	GRANDE	4			GRANDE	4	
	ESPECIAL	5			ESPECIAL	5	
ENCUPE	SIN CUBRIMIENTO	0		ENCUPE	SIN CUBRIMIENTO	1	
	PAÑETE	2			PAÑETE	2	
	BALDOSA UNICOLOR	3			BALDOSA UNICOLOR	3	
	BALDOSA DECORADA	4			BALDOSA DECORADA	4	
MOBILIARIO	CERAMICA	5		MOBILIARIO	CERAMICA	5	
	POBRE	0			POBRE	0	
	SENCILLO	2			SENCILLO	2	
	REGULAR	3			REGULAR	5	
	BUENO	4			BUENO	7	
CONSERVACION	LUJOSO	6		CONSERVACION	LUJOSO	9	
	MALO	0			MALO	0	
	REGULAR	1			REGULAR	1	
	BUENO	3			BUENO	3	
	EXCELENTE	4		EXCELENTE	4		
<b>PUNTAJE PARCIAL</b>			<b>0</b>	<b>PUNTAJE PARCIAL</b>			<b>0</b>
<b>PUNTAJE TOTAL</b>		<b>19</b>		<b>VALOR / (m²) :</b>		<b>\$</b>	<b>399.318</b>
<b>AREA (m²) :</b>		<b>18,9</b>		<b>VALOR TOTAL A NUEVO:</b>		<b>\$</b>	<b>7.547.109,98</b>

<b>PUNTAJE TOTAL</b>	<b>19</b>
<b>TIPO</b>	<b>2</b>

VIVIENDA TIPO	PUNTAJE
1	1 - 16
2	17 - 33
3	34 - 50
4	51 - 67
5	68 - 84
6	85 - 100

ESTADO (Conservación)	CONDICIONES FISICAS (%)	CLASIFICACION
1	Nuevo, no requiere reparaciones	Óptimo
1,5	No requiere reparaciones	Muy bueno
2	Requiere reparaciones de poca importancia	Bueno
2,5	Requiere reparaciones sencillas	Intermedio
3	Necesita reparaciones sencillas	Regular
3,5	Requiere reparaciones importantes	Deficiente
4	Necesita reparaciones importantes	Malo
4,5	Requiere reparaciones muy relevantes	Muy malo
5	Para demolición	Sin valor

Bogotá D.C., Transversal 25 No. 53C-09 Oficinas 303-304 Telefax: 285 23 45  
lonpa1@hotmail.com - lonpa2008@gmail.com



# LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

ANEJO CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCION DESCONTANDO DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION SEGUN TABLA DE FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO (m2)
CONSTRUCCION 1: HABITACIONES	10	40	0,2500	3	0,3090	\$ 399.317,99	\$ 123.375,68	\$ 275.942,31	\$ 275.940,00
ESTADO DE CONSERVACION:		Regular		Necesita reparaciones sencillas					
OBSERVACIONES:									

TABLA PROPUESTA PARA AVALUOS DE CONSTRUCCIONES FEBRERO 2019											
PUNTOS	VALOR	TIPO	PUNTOS	VALOR	TIPO	PUNTOS	VALOR	TIPO	PUNTOS	VALOR	TIPO
1	\$ 117.296	1	26	\$ 539.079	2	51	\$ 854.357	4	76	\$ 1.208.451	5
2	\$ 132.104	1	27	\$ 559.045	2	52	\$ 862.160	4	77	\$ 1.233.923	5
3	\$ 146.913	1	28	\$ 579.011	2	53	\$ 869.963	4	78	\$ 1.259.394	5
4	\$ 161.721	1	29	\$ 598.977	2	54	\$ 877.766	4	79	\$ 1.284.866	5
5	\$ 176.529	1	30	\$ 618.943	2	55	\$ 885.569	4	80	\$ 1.310.338	5
6	\$ 191.338	1	31	\$ 638.909	2	56	\$ 893.373	4	81	\$ 1.335.809	5
7	\$ 206.146	1	32	\$ 658.875	2	57	\$ 901.176	4	82	\$ 1.361.281	5
8	\$ 220.954	1	33	\$ 678.841	2	58	\$ 908.979	4	83	\$ 1.386.753	5
9	\$ 235.762	1	34	\$ 698.806	3	59	\$ 916.782	4	84	\$ 1.412.224	5
10	\$ 250.571	1	35	\$ 698.572	3	60	\$ 924.585	4	85	\$ 1.423.159	6
11	\$ 265.379	1	36	\$ 708.437	3	61	\$ 932.388	4	86	\$ 1.434.095	6
12	\$ 280.187	1	37	\$ 718.303	3	62	\$ 940.191	4	87	\$ 1.445.030	6
13	\$ 294.995	1	38	\$ 728.168	3	63	\$ 947.994	4	88	\$ 1.455.965	6
14	\$ 309.804	1	39	\$ 738.034	3	64	\$ 955.797	4	89	\$ 1.466.900	6
15	\$ 324.612	1	40	\$ 747.899	3	65	\$ 963.600	4	90	\$ 1.477.836	6
16	\$ 339.420	1	41	\$ 757.765	3	66	\$ 971.403	4	91	\$ 1.488.771	6
17	\$ 359.386	2	42	\$ 767.630	3	67	\$ 979.206	4	92	\$ 1.499.706	6
18	\$ 379.352	2	43	\$ 777.496	3	68	\$ 1.004.678	5	93	\$ 1.510.641	6
19	\$ 399.318	2	44	\$ 787.361	3	69	\$ 1.030.150	5	94	\$ 1.521.577	6
20	\$ 419.284	2	45	\$ 797.227	3	70	\$ 1.055.621	5	95	\$ 1.532.512	6
21	\$ 439.250	2	46	\$ 807.092	3	71	\$ 1.081.093	5	96	\$ 1.543.447	6
22	\$ 459.216	2	47	\$ 816.958	3	72	\$ 1.106.564	5	97	\$ 1.554.383	6
23	\$ 479.182	2	48	\$ 826.823	3	73	\$ 1.132.036	5	98	\$ 1.565.318	6
24	\$ 499.147	2	49	\$ 836.689	3	74	\$ 1.157.508	5	99	\$ 1.576.253	6
25	\$ 519.113	2	50	\$ 846.554	3	75	\$ 1.182.979	5	100	\$ 1.587.188	6

Bogotá D.C., Transversal 25 No. 53C-09 Oficinas 303-304 Telefax: 285 23 45  
 lonpa1@hotmail.com - lonpa2008@gmail.com



# LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

## 11.2 Cálculo Anexos Constructivos

CONSTRUCCIONES ANEXAS - 012-D-77-ANMO				VALOR DE CONSTRUCCIONES ANEXAS DESCONTANDO DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION SEGUN TABLA DE FITO Y CORVIN										VALOR	
Item	Descripción	Unidad	Cantidad	EDAD	VIDA ÚTIL	DEPRECIACION	ESTADO	DEPRECIACION	VALOR DE REPOSICION			VALOR (\$Año) DEPRECIADO	VALOR (\$Año) FINAL		VALOR (\$Año) ADOPTADO
A1	ENRAMADA 1: Cubierta en teja de zinc, sobre estructura en madera, piso en tierra.	m <sup>2</sup>	14,92	10	20	50,0%	3	0,4801	Ver Presupuesto	APU ENRAMADA 1	138.000,00	67.851,60	71.148,40	71.100,00	\$ 1.080.812
A2	CERCA 1: Con dos postes de madera a 4 hiladas de alambre de púas.	m	34,86	5	20	25,0%	2	0,1776			11.090,56	1.989,21	9.121,35	9.100,00	\$ 317.226
2.1	Definitiva (Madera 4 hilas alambre púas) - Dist 2,00	m	34,86						Presupuesto	Madera 4 hilas Alambre pua	11.090,56				
A3	PASAMANOS: A media altura en madera.	m	8,71	10	20	50,0%	3	0,4801			43.902	21.400,37	22.471,63	22.500,00	\$ 195.975
3.1	Pasamanos en Madera	m	8,71						ICCU - 2019 TENA	Carpintería En Madera - Item 9,15	43.902				
<b>VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS - 012-D-77-ANMO</b>														<b>\$ 1.584.013</b>	

Notas:

\*\* ICCU- 2019, Instituto De Infraestructura Y Concesiones De C/Marca, Municipio - Tena. Contemplan Suministro, Instalación y Transporte.

\*\* Construcción Ed: 190.

\* Medidas no especificadas en ficha predial - calculadas a partir de datos tomados en campo.

APU - ENRAMADA								
Area:	14,92 m <sup>2</sup>	Cubierta en teja de zinc, sobre estructura en madera, piso en tierra.						
N°	ITEM	RESUMO	DETALLE	UNIDAD	VALOR UNIT	CANT.	VALOR TOTAL	FUENTE
1	Cubierta.	Teja en Lámina Galvanizada Cal.26	A=14,92 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	\$ 44.762,00	14,92	\$ 667.849,04	ICCU 2019 - Municipio Tena - Cubiertas - Item 7,21
1	Estruct para Cubierta.	Estructura de madera Para Teja	A=14,92 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	\$ 34.897,00	14,92	\$ 520.663,24	ICCU 2019 - Municipio Tena - Cubiertas - Item 7,31
4	Soporte Estructura*	Límite ø 10-12 cm (3m) Escalofito.	U= (3,00 m * 4 U=0)/3	Un	\$ 16.680,00	4,00	\$ 66.720,00	Construdata 190-Bita - Maderas Rofizas Item - Pag. 140
4	Bases/Soporte*	Concreto Ciclopeo 2000 psi, 40% Rajón.	V=(0,35*0,35*0,50)*4 und	m <sup>3</sup>	\$ 266.299,00	0,25	\$ 66.243,26	ICCU 2019 - Municipio Tena - Cimientos - Item 4,4
1	Piso en Tierra.	Desapote Manual y Retiro.	A=14,92 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	\$ 6.130	14,92	\$ 91.459,80	ICCU 2019 - Municipio Tena - Preliminares - Item 1,31
1	Instalación*	Hora Cuadrilla AA - Albañilería + Prestaciones* Rend: (1,26* m <sup>2</sup> )	Rend: (1,26*2,56m <sup>2</sup> )	h/c	\$ 18.422,00	18,80	\$ 346.318,86	Construdata Ed 190 - Bita - Salarios/h - Pág.63. Rend: pag 164
1	Transportes*	Volequeta m <sup>3</sup> .		Viaje	\$ 55.000,00	1,00	\$ 55.000,00	Ver Anexo Pagas.
<b>Total Costos Directos</b>							<b>1.813.254,00</b>	
Administración				%CD		8,0%	145.060,32	
Imprevistos				%CD		3,0%	54.397,62	
Utilidad (U)				%CD		3,0%	54.397,62	
<b>Total Costos Indirectos</b>							<b>253.855,56</b>	
<b>SUBTOTAL COSTOS</b>							<b>2.067.109,56</b>	
<b>IVA (sobre calidad)</b>				%U		10,0%	206.710,95	
<b>VALOR TOTAL COSTOS</b>							<b>2.273.820,51</b>	
<b>VALOR TOTAL X M<sup>2</sup></b>				M <sup>2</sup>		14,92	152.462,47	
<b>COSTO TOTAL ADOPTADO POR M<sup>2</sup></b>				M <sup>2</sup>			\$ 138.000,00	

Bogotá D.C., Transversal 25 No. 53C-09 Oficinas 303-304 Telefax: 285 23 45  
lonpa1@hotmail.com - lonpa2008@gmail.com



# LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

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 útil (promedio teniendo en cuenta que presentan diferentes medidas ) de 2,50 m y 90 cm para la base soporte, Long. total 3,00 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 Carpintero 18 m2 el cual es 22,60 hc por tanto rendimiento por m2= 22,60/18 m2= 1,26 h/c - Construdata Ed 190 - Bbita - Sección Detallados Generales - Actv Profesionales - Carpintero 18 m2 - Pág.154

\*Nota 5: El ítem transporte - Volqueta tomado de la pagina <http://www.construdata.com/DescartNew.asp?Filtro=3,1%7C30poc%18&Bloque=1&Pagina=15&Palabra=volqueta>. Perteneciente a construdata ed 175 se adopta puesto que la construdata ed 190 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	H
<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	

### 11.3 Cálculo de valor Cultivos y/o Especies

N/A

## 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.

Bogotá D.C., Transversal 25 No. 53C-09 Oficinas 303-304 Telefax: 285 23 45  
lonpa1@hotmail.com – lonpa2008@gmail.com



# 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	533,59	M2	\$ 47.200	\$ 25.185.448
VALOR TERRENO				\$ 25.185.448
CONSTRUCCION				
Construcción 1: Cubierta con teja de zinc sobre cercha en madera, puertas en madera, piso en tierra, distribución 2 habitaciones. Área 18,90 M <sup>2</sup>	18,9	M2	\$ 275.940	\$ 5.215.266
VALOR CONSTRUCCIONES				\$ 5.215.266
ANEXOS CONSTRUCTIVOS				
1. Enramada: Cubierta con teja de zinc sobre estructura en madera, piso en tierra. Área 14,92 M <sup>2</sup>	14,92	M2	\$ 71.100	\$ 1.060.812
2. Cerca con postes en madera a 4 hiladas de alambre de púas. Longitud 34,86 M	34,86	M	\$ 9.100	\$ 317.226
3. Pasamanos a media altura en madera. Longitud 8,71 M	8,71	M	\$ 22.500	\$ 195.975
VALOR ANEXOS				\$ 1.574.013
VALOR TOTAL				\$ 31.974.727

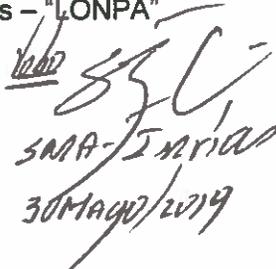
Por lo anterior certificamos que el valor comercial es: TREINTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTISIETE PESOS M/CTE. (\$31.974.727, <sup>00</sup>)

  
ING. FABIO VALDERRAMA MEDINA  
AVAL 19303002  
RNPA 11-053



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

Bogotá D.C., Transversal 25 No. 53C-09 Oficinas 303-304 Telefax: 285 23 45  
lonpa1@hotmail.com - lonpa2008@gmail.com

  
SANA - ENRIQUE  
30 Mayo / 2019



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

14.

### CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN

De conformidad con la Resolución 0898 de 2014 del IGAC, se debe estimar el daño emergente y lucro cesante en los casos que sea procedente.

### ESTIMACION DEL DAÑO EMERGENTE

Beneficiarios:

**CASTAÑEDA FERNANDEZ LUIS ELIAS**

Daño Emergente, se define como el perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial. En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

Corresponde al valor del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y a los siguientes Conceptos presentados, que se generaron en el marco del proceso de adquisición predial.

Los conceptos a tener en cuenta, para este caso específico, son:

1. Desconexión de servicios público

1.- DESCONEXION DE SERVICIOS PUBLICOS

De acuerdo a la información del predio, suministrada por la entidad adquiriente, se encuentran los siguientes servicios públicos:

- Un punto de Energía
- Un punto de Acueducto y Alcantarillado
- Desconexión del servicio de Energía: \$93.538
- Desconexión del servicio de Acueducto y Alcantarillado: \$80.000

RESUMEN CONCEPTOS DE DAÑO EMERGENTE 042-D-T7-ANMO		
2	DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS	
	CODENSA	RETIRO DE ACOMETIDA - ENERGÍA \$ 93.538,00
	AGUASIL	RETIRO DE ACOMETIDA - ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO \$ 80.000,00
		TOTAL \$ 173.538,00



## LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

### CALCULO DE INDEMNIZACIÓN POR CONCEPTO DE LUCRO CESANTE

A la fecha, 25/04/2019, y revisada la información suministrada por la entidad adquiriente correspondiente al Avalúo Comercial practicado al bien inmueble, según Ficha Predial P-042-D-T7-ANMO, se observa que:

- Los Beneficiarios de indemnización son los siguientes Titulares de Derechos Reales: CASTAÑEDA FERNANDEZ LUIS ELIAS.
- La entidad adquiriente requirió a los Beneficiarios la documentación que consideraran relevante para el cálculo de Indemnización de Lucro Cesante.

No se suministró documentación adicional que pudiera ser considerada relevante para el cálculo de Indemnización de Lucro Cesante. Esto es:

- copia de contratos de arrendamiento u otros cuyo objeto sea el bien inmueble a ser adquirido;
- documentación contable y/o información tributaria u otra que pueda considerarse relevante para el cálculo de la indemnización.

Por lo anterior, no procede realizar el cálculo de indemnización por concepto de lucro cesante.



# LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

## REGISTRO FOTOGRÁFICO



Bogotá D.C., Transversal 25 No. 53C-09 Oficinas 303-304 Telefax: 285 23 45  
lonpa1@hotmail.com – lonpa2008@gmail.com