



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. 013-I-T2-ANMO

MUNICIPIO:

ANAPOIMA-CUNDINAMARCA



RADICACIÓN:

INVIAS-CCT-2019-PREDIO-013-I-T2-ANMO-ANAPOIMA

Bogotá D.C.

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

Handwritten signature and date:
SMA - Suriana
30-05-2019



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

AVALÚO COMERCIAL PREDIO 013-I-T2-ANMO - SECTOR TRAMO 2

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 : Predio Agropecuario
- 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 : Anapoima
- 1.7. VEREDA O BARRIO : El Higuerón
- 1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE : La Campiña
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA : Abscisa Inicial: Km 58+997,79
Abscisa Final: Km 59+050,01
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE : Agrícola
- 1.11. USO POR NORMA : Zona de Desarrollo Agropecuario Tradicional, Plan Básico de Ordenamiento Territorial, AC. 005 de 2007 (PBOT)
- 1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL : Cedula Catastral 250350002000000100207000000000
- 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 166-30635 expedido el 01 de Octubre de 2018. ✓
- 2.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN : Compraventa, mediante Escritura Pública N°2442 de fecha 15 de Julio de 1991, Notaría Treinta y Seis de Bogotá. ✓
- 2.3. CERTIFICACIÓN DE NORMA DE USOS : Expedido el 08 de octubre de 2018 por la secretaría de Planeación del Municipio de Anapoima-Cundinamarca. ✓
- 2.4. ESTUDIOS DE TÍTULOS : De fecha 13 de febrero de 2018, elaborado por ADRIANA MARGARITA DUARTE ZULUAGA con T.P. 153338 del C.S de la J. ✓

3. INFORMACION JURIDICA

- 3.1. PROPIETARIO : FORERO GONZALEZ BERNARDO ANTONIO, identificado con Cédula N°: 19.310.296. ✓
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN : Compraventa, mediante Escritura Pública N°2442 de fecha 15 de Julio de 1991, Notaría Treinta y Seis de Bogotá. ✓
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA : Número 166-30635 ✓

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR : Norte: Vereda Calucata. ✓
Oriente: vereda La Chica. ✓
Sur: Vereda La Chica. ✓
Occidente: Vereda San José. ✓
- 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. ✓
- 4.4. TOPOGRAFÍA : Ondulada con pendiente del 3% al 7% ✓

Bogotá D.C., Transversal 25 No. 53C-09 Oficina 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

- 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 octubre 08 de 2018 contiene el uso del suelo del predio.
- CLASIFICACIÓN DEL SUELO** : Rural
- TRATAMIENTO** : Agricultura Tradicional.
- 5.1 ÁREA DE ACTIVIDAD**
- USOS** : Consultado el PBOT, Acuerdo 005 de 2007, se establecen los siguientes usos para esta zona:
- 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, cuniculas y silvicultura.
- CONDICIONADOS** : Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria y minería.
- 6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO**
- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**
- 6.1. UBICACIÓN** : El predio se encuentra ubicado en el corredor vial Mosquera- La Mesa- Girardot y específicamente el área requerida en la Margen Izquierda de la Vía.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

6.2. ÁREA DEL TERRENO :

ÁREA TOTAL DEL PREDIO : 4.300,00 M².

ÁREA REQUERIDA : 107.56 M².

ÁREA REMANENTE NO
DESARROLLABLE : 0,00 M².

ÁREA EN RONDA DE RÍO : 0,00 M².

FUENTE : FICHA PREDIAL

6.3. LINDEROS :

NORTE : 2,02 m. CARRETEABLE (1 AL 2)

ORIENTE : 53,59 m. VÍA ANAPOIMA-MOSQUERA (2 AL 10)

SUR : 54,27 m. FORERO GONZALEZ BERNARDO
ANTONIO (11 AL 16 Y 1)

OCCIDENTE : 2,00 m. FORERO GONZALEZ BERNARDO
ANTONIO (5 AL 8 Y 1)

FUENTE : FICHA PREDIAL

6.4. UNIDADES FISIográfICAS:

UNIDAD FISIográfica	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
ONDULADO	3% AL 7%	AGRÍCOLA	ACUERDO N° 005 DE 2007

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)

1. Cerca con postes en concreto a 6 hiladas de alambre de púas. Longitud 49,89 M
2. Portón: Metálico a dos hojas de 3,25m de ancho cada una empotrado en columnas de concreto de 2,30 mH. 1 UN

Bogotá D.C., Transversal 25 No. 53C-09 Oficina 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

6.8. CULTIVOS, ESPECIES.

N/A

7 METODOS VALUATORIOS

Predios en suelo rural, de uso agropecuario, tamaño moderado, no subdivisible; la vivienda del propietario es un uso compatible.

Para el caso, se toman de referencia precios de mercado de observaciones de ofertas con terrenos de tamaño moderado, compatibilidad del uso de vivienda y con proximidad a vía pavimentada, todas en el mismo municipio. Optamos la media de los precios en consideración a que no hay justificación alguna para optar un mayor o menor precio.

Para las construcciones se estableció el valor de reposición de conformidad con el tipo de materiales y el estado de conservación.

Adicionalmente se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

- La clase de materiales utilizadas en las construcciones.
- El estado de conservación y la vida útil técnica.
- Las especificaciones constructivas y arquitectónicas de las edificaciones,
- La obsolescencia funcional y su adaptabilidad a los requerimientos de los usuarios.
- El deterioro físico.
- La disponibilidad de un buen porcentaje de áreas amplias libres dentro de las edificaciones.

Por otra parte, el cuerpo de Profesionales Avaluadores de LONPA, en Comité de Avalúos Corporativos, aprobó las pautas de valor para el terreno, encontrado 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 Terreno Priv	Área Construida	Plana	Preco. de la Muestra
Anapoima Vda San Antonio (aprox) Foto 3					
Anuncio: DOS FINCAS VA ANAPOIMA-APULO. LINDEROS: CON EL RIO APILO RIO DE AGUAS LIMPIAS Y LA CARRETERA VEREDAL PRINCIPAL TENERED DE ACUEDUCTO Y RED DE ENERGIA. CASA PRINCIPAL 600 METROS CONSTRUIDA 4 ALCOBAS DOS BAÑO Y COCINA. ARBOLES FRUTALES. LLAMALE DOTE Y MAS INFORMACION ... Estado 5 (Disponible, \$70.000/m2, 3/10/2017)					
Fuente: http://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/anapoima/vereda_vega_via_anapoima_apulo-del-1905287.aspx					
3	25/11/2016	16.000	192	-	\$ 1.120.000.000
Anapoima Vda La Chica (aprox) Foto 4					
Anuncio: Casa de recreo, una finca, casa principal de 480 metros cuadrados, 8 alcobas, piscina, de lujo de la tranquilidad y del clima. Dos plantas, en el primer nivel sala comedor, dos alcobas con baño, en el segundo nivel cuatro alcobas con baño, balcones, star de tv, casa de invitados. Para mayor información comunicarse con el señor Dufran. 9-30 años.					
Fuente: http://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/anapoima/anapoima-del-2339672.aspx					
4	21/09/2016	6.400	480	-	\$ 1.100.000.000
Vda Apicalá Foto 27					
Anuncio: sobre la carretera principal a cinco minutos de Anapoima vía a Apulo. Es ideal para construir un centro vacacional, un parador turístico o gastronómico. Actualmente tiene una construcción de una casa de dos pisos con cinco habitaciones y dos baños. Tiene un tanque subterráneo de 45 mil litros de agua y uno above de 5 mil litros de agua. (50 m2 construídos)					
Fuente: https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/anapoima/vereda_apicala-del-2686571.aspx					
27	1/10/2017	4.968	150	-	\$ 800.000.000

Muestras de Mercado



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.



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

10 CALCULOS VALOR TERRENO

10.1 Procesamientos estadísticos (método de comparación)

PRECIOS DE REFERENCIA - CONSTRUCCIÓN

PROTOTIPOS CONSTRUCCION	Vr. NUEVO	Vr. DEPRECIADO		Vr. CONSTRUCCION
	Vr/m2	%	\$/m2	\$/m2
UNIFAMILIAR VIP COSTO DIRECTO	1051.83	80%	830.888	420.485
UNIFAMILIAR VIS COSTO DIRECTO	1320.091	40%	528.036	792.055
UNIFAMILIAR MEDIO COSTO DIRECTO	1960.867	40%	784.347	1176.520
UNIFAMILIAR MEDIO COSTO DIRECTO	1960.867	20%	392.173	1568.694

Predios en suelo rural, de uso agrícola, tamaño moderado, no subdivisible

No.	VALOR PEDIDO	NEGO-	Vr NEGOCIADO	VALOR		VALOR DEPURADO TERRENO		
	\$	%	\$	m2	\$/m2	\$	m2	Vr/m2
3	1.120.000.000	10%	1.008.000.000	192	420.485	927.270.882	18.000	57.954.420
4	1.100.000.000	10%	990.000.000	480	1.176.520	425.270.304	6.400	66.448.490
27	600.000.000	10%	540.000.000	150	1.568.694	304.695.960	4.968	61.331.710

CÁLCULO ESTADÍSTICO	MEDIA	61912
	DESVIACION	4.277
	COEF VARIAC	6.9%
	MEDIA - SE	57635
	MEDIA + SE	66.188
	COEF ASIMETR	0.5989
	ADOPTADO	62.000

ACTUALIZACIÓN DEL PRECIO	
ÍNDICES DE VARIACIÓN ACUMULADA*	
OCTUBRE 2016 A SEPTIEMBRE DE 2017 **	3.97%
OCTUBRE 2017 A SEPTIEMBRE DE 2018 ***	3.23%
MEDIA Actualizada	66.544
OPTAMOS \$	66.600

* 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.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

11.1 Costos de reposición.

N/A



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

11.2 Cálculo Anexos Constructivos

CONSTRUCCIONES ANEXAS-013+T2-ANEXO				VALOR DE CONSTRUCCIONES ANEXAS DESCONTANDO DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION SEGUN TABLA DE FITO Y CORVIN										VALOR	
Item	Descripción	Unidad	Cantidad	EDAD UTIL	VIDA DE VIDA	ESCOLO	DEPRECIACION	VALOR DE REPOSICION			VALOR (\$Pu)	VALOR (\$Pu)	VALOR (\$Pu)		
								Fuente	Item	\$/Un	DEPRECIADO	FINAL	ADOPTADO		
A1	CERCA: Con postes en concreto a 6 hiladas de alambre de puas.	m	49,05	5	10	50,0%	2	0,3910			25.403,18	9.951,55	15.471,63	15.500,00	\$ 773.295
1.1	Definitiva (Concreto recto 2.30 m) 6 hilos alambre puas - Dist 2,00	m	49,05					Ver Anexo Cerca	Cerca poste Concreto 6 hilos	25.403,18					
A2	PORTON METALICO: A dos hojas de 3,25 m de ancho cada una empotrado en columnas de concreto de 2,30 m.H.	Unidad	1,00	10	40	25,0%	3	0,3280	Ver Anexo APU	APU PORTON METALICO	3.295.000,00	1.018.042,97	2.276.957,03	2.277.000,00	\$ 2.277.000
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS-013+T2-ANEXO														\$ 3.050.295	

Notas:

** Construido Ed: 190

CERCA - 6 hilos de Alambre de Puas, Postes de concreto - Dist 2,00 m								
TIPO DE CERCA	ALAMBRE	POSTE	DISTANCIA ENTRE POSTES MTS	N° HILOS	POSTES/ML	GRAPAS		
Definitiva (Concreto recto 2.30 m) 6 hilos alambre puas - Dist 2,00	ROLLO*350 ML	2.30 m	2	6	0,50	grapas para cerca 1 pulgada		
Tipo de Cerca	Alambre \$/m	\$/Postes	Grapas \$/ml	Jornales \$/ml	Transporte \$/ml	# posta ml	\$/posta/ml	Valor Por metro lineal (\$/m)
Definitiva (Concreto recto 2.30 m) 6 hilos alambre puas - Dist 2,00	\$ 2.738,66	\$ 30.987,00	\$ 103,50	\$ 4.187,00	\$ 2.880,53	0,50	\$ 15.493,50	\$ 25.403,18
TOTAL								\$ 25.403,18

NOTAS 1: A continuación se describe las fuentes y características de los insumos de cercas

- El valor de alambre por metro lineal, parte del valor actual del rollo de alambre de puas \$159.755 (calibre 14 por 350 mts), lo que equivale a \$ 456.442 por ml. Se toma de la revista Construdata No. 189 - (Bbta) - Sección de Insumos, Concertinas y Alambre de puas - Pág. 103.
- El valor de alambre por metro, parte del valor actual del rollo de Alambre galvanizado 1k Cal.16 Proalco \$8.600 con un rendimiento de 59,57 mts, de acuerdo al manual de alambres que fuente de consulta. Tomado de la página principal : <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/14700/Alambre-galvanizado-1k-Cal.16/14700> Tomado el 15 de Enero de 2019.
- El valor de poste de madera se toma de la revista Construdata No 189 (Bbta) , Sección de insumos - Maderas, Limatón de 10 a 12 cm (4m) pág. 130. Para efectos del presupuesto el valor unitario se divide en 2 para obtener el valor unitario de un poste de 2.00 m altura.
- El valor de poste de concreto para cerca 11*11*2.30 m, se toma de la revista Construdata No 189 (Bbta) , sección de insumos - Postes, pág. 140.
- El valor de la grapa por unidad, parte del valor actual de la bolsa de grapas para cerca 1 pulgada (2,54 cm de largo por 9 calibre, 1000 gramos contenido 400 grapas) por un valor de \$6.900 pesos. Tomado de la página principal: <http://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/102440/Grapa-Cerca-1-X-9-1000g/102440>, tomado el 15 de Enero de 2019. - por tanto se calcula el valor por ml = (\$6.900/400 Und* #HILOS segun corresponda.
- El valor de Jornales es tomado de la revista Construdata No 189, información preliminar - Salarios por hora - Hora de ayudante T2 para instalaciones con prestaciones \$8.374 pesos. Pág. 67.
- El rendimiento de colocación de postes es de 20 minutos por unidad para postes de madera y de 30 minutos para postes de cemento y cerca viva.
- El valor de transporte para el caso específico del ítem Vehículo Capacidad Mayor a 3 Ton, el costo unitario, osea el costo de viaje por día, se desprende de la fuente descrita en el APU Anexo correspondiente a transporte el cual nos da un precio de transporte por una fracción de 0,13 días. en cuanto al Rem Cuadrilla para cargue y Descargue, el costo unitario, osea el costo de una hora de cuadrilla se desprende de la fuente descrita en el mismo apu Anexo el cual nos da directamente el precio por hora de cuadrilla.
- Con los anteriores calculos, aplicamos ahora si las verdaderas cantidades a emplear de cada ítem para el calculo final del valor de un viaje. Esto es 0,5 días de vehículo y 4 h/c lo que multiplicado por los costos unitarios calculados arroja un valor de viaje de \$230.442, para un valor unitario de transporte por cada poste de \$1.152 por poste. analogamente se hace con postes de concreto u otro material o combinacion de ellos.
- Para las cercas eléctricas mixtas, de madera y concreto, se toma el valor promedio del valor del poste de concreto y el poste de madera, dando como resultado el valor promedio por poste de \$ 20.745,75

NOTA 2: Las cantidades son definidas de acuerdo a la caracterización de la mejora establecida en la ficha predial.

Bogotá D.C., Transversal 25 No. 53C-09 Oficina 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

Item	Fuente	Capítulo	Paga	APU	Lugar	Un.Anál	Cant	\$
Vehículo Capacidad Mayor a 3 Ton	Construdata 189	Actividades Preliminares	168	Cargue y Retiro de Material	Bogotá	día	0,13	38629
Cuadrilla para cargue y Descargue	Construdata 189	Salarios x h	189	Hc BD Instalaciones c/prest		h/c	1	20471

Cant	\$
0,5	148.558
4	81.884

Valor Viaje	230.442
Unidades Transportadas	200 Postes madera
Valor Transporte por unidad	\$ 1.152
Valor Viaje	230.442
Unidades Transportadas	80 Postes Concreto
Valor Transporte por unidad	\$ 2.881

El transporte se estima mediante la suma de 2 costos: Vehículo Capacidad Mayor a 3 Ton y Cuadrilla para cargue y Descargue. Este resultado se divide en el número de unidades transportadas, en este caso 200 postes para un resultado final de \$1.152 por poste.

para el caso específico del ítem Vehículo Capacidad Mayor a 3 Ton, el costo unitario, o sea el costo de viaje por día, se desprende de la fuente descrita en el APU Anexo correspondiente a transporte el cual nos da un precio de transporte por una fracción de 0,13 días. en cuanto al ítem Cuadrilla para cargue y Descargue, el costo unitario, o sea el costo de una hora de cuadrilla se desprende de la fuente descrita en el mismo apu Anexo el cual nos da directamente el precio por hora de cuadrilla.

Con los anteriores cálculos, aplicamos ahora si las verdaderas cantidades a emplear de cada ítem para el cálculo final del valor de un viaje. Esto es 0,5 días de vehículo y 4 h/c lo que multiplicado por los costos unitarios calculados arroja un valor de viaje de \$230.442, para un valor unitario de transporte por cada poste de \$1.152 por poste análogamente se hace con postes de concreto u otro material o combinación de ellos.

Cantidad	Item	Ítem	Detalle	Unidad	Valor unit.	Cant. Ítem	Valor Total	Fuente
1	APU - PORTADA	A dos Hojas de 3,25 m de ancho cada una empotrado en columnas de concreto de 2,30 m H.	1,00	Un				
1	Anexo Reja Metálica.	1 Unidad	1 unidad	Un	\$ 1.467.390,45	1,00	\$ 1.467.390,45	Ver Anexo reja (2 Hojas). 1.1
1	Columnas soporte*	Columna 250 PSI.	$V=(0,45m \times 0,45m \times 2,30m) \times 2$ Columnas	m3	\$ 851.709,00	0,93	\$ 793.366,99	CCU - 2019 - Anapoma - Estruct. En Concreto - Ítem - 4.1
1	Base Soporte*	Zapatas En Concreto 3500 psi	$V=(0,80m \times 0,80m \times 0,25m) \times 2$ Und.	m3	\$ 636.516,00	0,18	\$ 114.572,88	CCU - 2019 - Anapoma - Cimentos - Ítem - 2.1
4	Busapas Nudo	Busapa Nudo 2,5 X 2,5 Acero Inox.	4 Unidades.	Un	\$ 5.823,00	4,00	\$ 23.292,00	Construdata Ed 130 - Bta - Herrajes - Pág. 116
1	Instalación*	Hora Cuadrilla DD - Prest (Herd 1 h/m2)	$A=1 \times (3,25m \times 2,30m) \times 2$ Hojas m2	h/c	\$ 28.223,00	14,95	\$ 421.939,85	Construdata Ed 130 - Salarios/H - Pág. 63 y Herd pag. 179
1	Transportes*	Volqueta 3 m3		Viaje	\$ 55.000,00	1,00	\$ 55.000,00	Ver anexo tomado de - www.construdata.com
Valor Subtotal							\$ 2.879.596,12	
Administración							\$ 230.044,48	8,0%
Imprevistos							\$ 86.266,68	3,0%
Utilidad (14)							\$ 86.266,68	3,0%
Subtotal							\$ 3.278.133,97	
IVA							\$ 16.390,67	5%
Total							\$ 3.294.524,64	
COSTO TOTAL ADOPTADO POR UNIDAD							\$ 3.294.524,64	

Cantidad	Item - 1.1 Reja Metálica (2 Hojas)	Ítem	Detalle	Unidad	Valor unit.	Cant. Ítem	Valor Total	Fuente
4	MAMCO - Tubos verticales y horizontales.	Tubo Estructural Rectangular Negro 100 x 40 mm Esp. 2,5 mm (6 m)	$L=(3,25m \times 2)+(2,30m \times 2)$ Hojas	m	\$ 23.238,00	15,70	\$ 384.736,60	Construdata Bta Ed 130 - Tubería Acero Est. Pág. 144
18	Tubos Verticales y Horizontales - interiores	Tubo Estructural Cuadrado Negro 100 mm Esp 4 mm (6 m)	$L=(3,25m \times 3 \text{ tubos})+(1,80m \times 1 \text{ tubo})+(2,00m \times 2 \text{ tubos})$	m	\$ 46.916,00	3,00	\$ 46.916,00	Construdata Bta Ed 130 - Tubería Acero Est. Pág. 144
1	Puntas Soldadura	Soldadura (Ectc 3/32" (Herd 0,60 kg/m2)	$A=(0,60 \times 3,25 \times 2,30 \times 2)$	kg	\$ 49.706,00	8,97	\$ 445.892,82	Construdata Bta Ed 130 - Soldaduras Pág. 140 y Herd pag. 179
1	Instalación*	Hora Cuadrilla HH Metálicas - Prest (Herd 1 h/m2)	$A=1 \times (3,25 \times 2,30 \times 2)$	h/c	\$ 35.082,00	14,95	\$ 524.475,90	Construdata Bta Ed 130 - Salarios/H - Pág. 63 y Herd pag. 179
1	Herramienta*	Herramienta Menor		100%	\$ 1.333.991,32	10,0%	\$ 133.399,13	Construdata Bta Ed 130 - Carg Metálica - Pág. 179
Costo Total x Unidad							\$ 1.467.390,45	

Notas Instalación Portada:

*Nota 1: CCU - 2019 - ANAPO 3M - Estos precios contemplan rendimientos de Semiestro, instalación y transporte.

*Nota 2: Construdata Ed 130 - Contemplan rendimientos de instalación.

*Nota 3: Se adiciona bases soporte (Cimentación Cidopex) por ser en costo inherente al soporte de las Columnas, aun cuando estas no se relacionen en ficha predial.

*Nota 4: El ítem instalación Cuadrilla DD Instalaciones - Para el rendimiento de la instalación (hora Cuadrilla - HC) se asemeja un rendimiento contemplado en el ítem de Ceramiento En Malla Elaborada el cual es 1,00 h/c m2 - Construdata Ed 130 - Bta - Sección Detallados Generales - Carpintería Metálica - Pág. 179.

*Nota 5: El ítem transporte - volqueta tomado de la página <http://www.construdata.com/BoscarNew.asp?Idro=3,1367336963118306pe=111> Página: 154 Palabra-volqueta. Perteneciente a construdata ed 135 se adopta puesto que la construdata ed 133 dicho ítem fue suprimido.

Notas Reja Metálica:

*Nota 1: El ítem Soldadura se asemeja un rendimiento contemplado en el ítem de Reja Bancaria el cual es 0,60 kg x m2 - Construdata Ed 130 - Bta - Sección Detallados Generales - Carpintería Metálica - Pág. 179.

*Nota 2: El ítem instalación Cuadrilla HH Metálicas (Endaje soldador) - Para el rendimiento de la instalación (hora Cuadrilla - HC) se asemeja un rendimiento contemplado en el ítem de Reja Bancaria el cual es 1,00 h/c x m2 - Construdata Ed 130 - Bta - Sección Detallados Generales - Carpintería Metálica - Pág. 179.

*Nota 3: El ítem herramienta Menor - Para el rendimiento de la instalación - se asemeja un rendimiento contemplado en el ítem de Reja Bancaria el cual es 10,00% - Construdata Ed 130 - Bta - Sección Detallados Generales - Carpintería Metálica - Pág. 179.

Bogotá D.C., Transversal 25 No. 53C-09 Oficina 303-304 Telefax: 285 23 45
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

ANEXO

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

construdata				
Centro de Bases de Datos Indicadores Índice de Costos Tarifas Licencias Proveedor Materiales Proveedor Retiros Seguro Cambios				
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

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.



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
ÁREA REQUERIDA	107,56	M2	\$ 66.500	\$ 7.152.740
VALOR TERRENO				\$ 7.152.740
CONSTRUCCIONES Y ANEXOS				
1. Cerca con postes en concreto a 6 hiladas de alambre de púas. Longitud 49,89 M	49,89	M	\$ 15.500	\$ 773.295
2. Portón: Metálico a dos hojas de 3,25m de ancho cada una empotrado en columnas de concreto de 2,30 mH. 1 UN	1	UN	\$ 2.277.000	\$ 2.277.000
VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS				\$ 3.050.295
VALOR TOTAL				\$ 10.203.035

Por lo anterior certificamos que el valor comercial es: **DIEZ MILLONES DOSCIENTOS TRES MIL TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE. (\$10.203.035, 00)**

ING. FABIO VALDERRAMA MEDINA
AVAL 19303002
RNPA 11-053



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

30-05-2019



LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES

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

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-013-I-T2-ANMO, se observa que:

- Los Beneficiarios de indemnización son los siguientes Titulares de Derechos Reales: FORERO GONZALEZ BERNARDO ANTONIO
- 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 Oficina 303-304 Telefax: 285 23 45
lonpa1@hotmail.com – lonpa2008@gmail.com