

 	Contrato de Interventoría No 971-2021 INTERVENTORÍA PARA LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA RUTA DE LOS COMUNEROS (ZIPAQUIRÁ - BARBOSA - BUCARAMANGA; GIRÓN - PIEDECUESTA) EN LOS DEPARTAMENTOS DE CUNDINAMARCA, BOYACÁ Y SANTANDER, EN MARCO DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA, MEDIANTE EL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "VÍAS PARA LA LEGALIDAD Y LA REACTIVACIÓN VISIÓN 2030". MÓDULO 1.	
CONSORCIO ICEACSA - TPF	INFORME MENSUAL No. 56 INVIAS-IM – 0971-2021 ENERO DE 2026	Hoja 11 de 19

Anexo No 11.

Informes de especialistas - 3

 	Contrato de Interventoría No 971-2021 INTERVENTORÍA PARA LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA RUTA DE LOS COMUNEROS (ZIPAQUIRÁ - BARBOSA - BUCARAMANGA; GIRÓN - PIEDECUESTA) EN LOS DEPARTAMENTOS DE CUNDINAMARCA, BOYACÁ Y SANTANDER, EN MARCO DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA, MEDIANTE EL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "VÍAS PARA LA LEGALIDAD Y LA REACTIVACIÓN VISIÓN 2030". MÓDULO 1.	
CONSORCIO ICEACSA - TPF	INFORME MENSUAL No. 56 INVIAS-IM – 0971-2021 ENERO DE 2026	

INFORME PROFESIONAL VALUATORIO



CONSORCIO ICEACSA - TPF <consorcio.iceacsatpf2022@gmail.com>

RV: C971-5050-2026 PREDIAL, Remisión del avalúo comercial 073-D-T2-MCRC del tramo 2, del peaje Casa Blanca a Ubaté, para revisión y Visto de no Objeción.

Atención al Ciudadano <atencionciudadano@invias.gov.co>

23 de enero de 2026 a las 15:19

Para: "consorcio.iceacsatpf2022@gmail.com" <consorcio.iceacsatpf2022@gmail.com>

Cordial saludo,

Con el presente le informamos que su comunicación fue recibida exitosamente por el Grupo de Atención y Relacionamento Ciudadano del Instituto Nacional de Vías, radicada con el número **RE26-02795 del 13/01/2026** y remitida a la dependencia correspondiente.

Cordialmente,

**INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS**Subdirección Administrativa – Grupo de Atención y
Relacionamento con el Ciudadanoatencionciudadano@invias.gov.co

Calle 25 G # 73B 90 Centro Empresarial Central Point, Piso 7

Bogotá D.C. - Colombia

www.invias.gov.co

De: CONSORCIO ICEACSA - TPF <consorcio.iceacsatpf2022@gmail.com>**Enviado:** martes, 13 de enero de 2026 11:21 a. m.**Para:** Atención al Ciudadano <atencionciudadano@invias.gov.co>**Cc:** paolapredialiceacsatpf1@gmail.com <paolapredialiceacsatpf1@gmail.com>**Asunto:** C971-5050-2026 PREDIAL, Remisión del avalúo comercial 073-D-T2-MCRC del tramo 2, del peaje Casa Blanca a Ubaté, para revisión y Visto de no Objeción.

C971-5050-2026

Zipaquirá (Cundinamarca), 13 de enero de 2026

Señores

INSTITUTO NACIONAL DE VIAS – INVIAS**Atn.: Arquitecta. Martha Helena Romero Moreno**

Subdirectora de Sostenibilidad

Bogotá

Ref.: Contrato 971 de 2021: Interventoría para las obras de mejoramiento mediante la construcción y mantenimiento, gestión predial, social y ambiental sostenible de la Ruta de Los Comuneros (Zipaquirá - Barbosa - Bucaramanga; Girón - Piedecuesta) en los Departamentos de Cundinamarca, Boyacá y Santander, en marco de la reactivación económica, mediante el programa de obra pública "Vías para la Legalidad y la Reactivación Visión 2030" Módulo 1.

Asunto: PREDIAL, Remisión del avalúo comercial 073-D-T2-MCRC del tramo 2, del peaje Casa Blanca a Ubaté, para revisión y Visto de no Objeción.

Advertencia aumento intentos de phishing: Abstente de ingresar tus datos y contraseñas en correos de dudosa procedencia que informan sobre supuestas demandas en tu contra o bloqueo de acceso al correo o aplicativos.

Este correo electrónico fue revisado en busca de virus y contenido malicioso con la ayuda de Outlook Protección de Microsoft para el INVÍAS

Advertencia aumento intentos de phishing: Abstente de ingresar tus datos y contraseñas en correos de dudosa procedencia que informan sobre supuestas demandas en tu contra o bloqueo de acceso al correo o aplicativos.

Exención de responsabilidad: El contenido y anexos de este mensaje son propiedad del INVÍAS únicamente para uso del destinatario ya que puede contener información reservada o clasificada que no es de carácter público. Si usted no es el destinatario se informa que cualquier uso, difusión, distribución o copiado de esta comunicación está prohibido. La revisión, retransmisión, diseminación o uso del mismo, así como cualquier acción que se tome respecto a la información contenida, por personas o entidades diferentes al propósito original de la misma es ilegal. Si usted es el destinatario le solicitamos dar un manejo adecuado a la información. Cualquier mensaje electrónico es susceptible de alteración; de presentarse alguna anomalía favor informarlo a atencionciudadano@invias.gov.co

2 adjuntos



C971-5050-2025 Remisión Avaluo 073-D-T2-MCRC.pdf

160K



073-D-T2-MCRC._VF_AJUSTADO.pdf

6378K

C971-5050-2026

Zipaquirá (Cundinamarca), 13 de enero de 2026

Señores

INSTITUTO NACIONAL DE VIAS – INVIAS**Atn.: Arquitecta. Martha Helena Romero Moreno**

Subdirectora de Sostenibilidad

Bogotá

Ref.: Contrato 971 de 2021: Interventoría para las obras de mejoramiento mediante la construcción y mantenimiento, gestión predial, social y ambiental sostenible de la Ruta de Los Comuneros (Zipaquirá - Barbosa - Bucaramanga; Girón - Piedecuesta) en los Departamentos de Cundinamarca, Boyacá y Santander, en marco de la reactivación económica, mediante el programa de obra pública “Vías para la Legalidad y la Reactivación Visión 2030” Módulo 1.

Asunto: PREDIAL, Remisión del avalúo comercial 073-D-T2-MCRC del tramo 2, del peaje Casa Blanca a Ubaté, para revisión y Visto de no Objeción.

Respetados Señores,

El Consorcio ICEACSA - TPF en cumplimiento de sus obligaciones contractuales del contrato citado en la referencia, atendiendo los procedimientos estipulados en el Apéndice F – Gestión y Adquisición Predial, particularmente en atención a la comunicación, D-000006390 del 11 de diciembre 2025, mediante el cual el Consorcio Vial MHC 063 radicó el documento del Avalúo comercial del predio 073-D-T2-MCRC. Una vez recibida la documentación, se adelantó el proceso de revisión, verificación y validación técnica, confirmando su conformidad con los requerimientos normativos y contractuales, lo cual permitió su aprobación por parte de la interventoría.

La información puede ser consultada a través del siguiente enlace:

https://drive.google.com/drive/folders/1dxksnUwiZR1BIFOUki_1B2sR5djtii0w?usp=drive_link

Cordialmente,

**LUIS ANTONIO RUEDA RUEDA**

Director de Interventoría

Elaboró: Omar Salcedo Uriza

Aprobó Luis Antonio Rueda Rueda

Copia: Archivo.

Anexo: (1) Avalúo Comercial 073-D-T2-MCRC.



CONSORCIO ICEACSA - TPF <consorcio.iceacsatpf2022@gmail.com>

C971-5047-2026 PREDIAL, Remisión de los avalúos comerciales 016-D-T2-MCRC, 017-D-T2-MCRC y 033-I-T2-MCRC del tramo 2, del peaje Casa Blanca a Ubaté, para revisión y Visto de no Objeción.

CONSORCIO ICEACSA - TPF <consorcio.iceacsatpf2022@gmail.com>

13 de enero de 2026 a las
10:58

Para: Atención al Ciudadano <atencionciudadano@invias.gov.co>

Cc: paolapredialiceacsatpf1@gmail.com

C971-5047-2026

Zipaquirá (Cundinamarca), 13 de enero de 2026

Señores

INSTITUTO NACIONAL DE VIAS – INVIAS**Atn.: Arquitecta. Martha Helena Romero Moreno**

Subdirectora de Sostenibilidad

Bogotá

Ref.: Contrato 971 de 2021: Interventoría para las obras de mejoramiento mediante la construcción y mantenimiento, gestión predial, social y ambiental sostenible de la Ruta de Los Comuneros (Zipaquirá - Barbosa - Bucaramanga; Girón - Piedecuesta) en los Departamentos de Cundinamarca, Boyacá y Santander, en marco de la reactivación económica, mediante el programa de obra pública "Vías para la Legalidad y la Reactivación Visión 2030" Módulo 1.

Asunto: PREDIAL, Remisión de los avalúos comerciales 016-D-T2-MCRC, 017-D-T2-MCRC y 033-I-T2-MCRC del tramo 2, del peaje Casa Blanca a Ubaté, para revisión y Visto de no Objeción.

4 adjuntos**C971-5047-2026 Remisión Avaluos comerciales 016-D-T2-MCRC 017.pdf**

159K

**033-I-T2-MCRC.pdf**

2880K

**017-D-T2-MCRC.pdf**

4106K

**016-D-T2-MCRC.pdf**

4867K

C971-5047-2026

Zipaquirá (Cundinamarca), 13 de enero de 2026

Señores

INSTITUTO NACIONAL DE VIAS – INVIAS**Atn.: Arquitecta. Martha Helena Romero Moreno**

Subdirectora de Sostenibilidad

Bogotá

Ref.: Contrato 971 de 2021: Interventoría para las obras de mejoramiento mediante la construcción y mantenimiento, gestión predial, social y ambiental sostenible de la Ruta de Los Comuneros (Zipaquirá - Barbosa - Bucaramanga; Girón - Piedecuesta) en los Departamentos de Cundinamarca, Boyacá y Santander, en marco de la reactivación económica, mediante el programa de obra pública “Vías para la Legalidad y la Reactivación Visión 2030” Módulo 1.

Asunto: PREDIAL, Remisión de los avalúos comerciales 016-D-T2-MCRC, 017-D-T2-MCRC y 033-I-T2-MCRC del tramo 2, del peaje Casa Blanca a Ubaté, para revisión y Visto de no Objeción.

Respetados Señores:

El Consorcio ICEACSA - TPF en cumplimiento de sus obligaciones contractuales del contrato citado en la referencia, atendiendo los procedimientos estipulados en el Apéndice F – Gestión y Adquisición Predial, particularmente en atención a la comunicación, D-000006386 del 11 de diciembre 2025, mediante el cual el Consorcio Vial MHC 063 radicó el documento de los Avalúos comerciales de los predios 016-D-T2-MCRC, 017-D-T2-MCRC y 033-I-T2-MCRC. Una vez recibida la documentación, se adelantó el proceso de revisión, verificación y validación técnica, confirmando su conformidad con los requerimientos normativos y contractuales, lo cual permitió su aprobación por parte de la interventoría.

La información puede ser consultada a través del siguiente enlace:

https://drive.google.com/drive/folders/1SUchMkV2YzxHKbNufitXqaPufCzimawl?usp=drive_link

Cordialmente,

**LUIS ANTONIO RUEDA RUEDA**

Director de Interventoría

Elaboró: Omar Salcedo Uriza

Aprobó Luis Antonio Rueda Rueda

Copia: Archivo.

Anexo: (3) Avalúos Comerciales 016-D-T2-MCRC, 017-D-T2-MCRC y 033-I-T2-MCRC.



CONSORCIO ICEACSA - TPF <consorcio.iceacsatpf2022@gmail.com>

C971-5045-2026 PREDIAL. En referencia a los oficios radicados INVIAS-SS-OS-R25-0141, que tratan sobre la revisión y aprobación de los avalúos comerciales de los predios 024-D-T2-MCRC, 076-D-T2-MCRC.

Correspondencia ZIBU <correspondencia@zibu.com.co>

14 de enero de 2026 a las 9:45

Para: INTERVENTORIA ZIBU <consorcio.iceacsatpf2022@gmail.com>

Cc: Pablo Cesar Molina Salinas <pablo.molina@mhc.com.co>, Neyla Yiseth Vásquez Rodríguez <asistpredial.zibu@mhc.com.co>, Jefferson Alejandro Herrera Tovar <alejandros.herrera@mhc.com.co>, David Andres Martinez Pinto <tecnicopredial3.zibu@mhc.com.co>

Buenos días,,

Hemos recibido su documento el cual fue registrado con los siguientes datos:

CONSORCIO VIAL MHC 063

Fecha y hora: Miércoles 14 Enero 2026 09:41:16

Destinatario: Pablo Cesar Molina Salinas

Remitente: CONSORCIO ICEACSA TPF

Procesado por: John Alexander Piñeros Galindo

Asunto: PREDIAL. En referencia a los oficios radicados INVIAS – SS – OS – R25 – 0141, que tratan sobre



R-000003975

Este recibido no implica aceptación

Recibido para revisión, no significa aceptación de conformidad con las normas legales vigentes.

Cordialmente,

De: CONSORCIO ICEACSA - TPF <consorcio.iceacsatpf2022@gmail.com>

Enviado: martes, 13 de enero de 2026 10:48

Para: Correspondencia ZIBU <correspondencia@zibu.com.co>

Cc: paolapredialiceacsatpf1@gmail.com <paolapredialiceacsatpf1@gmail.com>

Asunto: C971-5045-2026 PREDIAL. En referencia a los oficios radicados INVIAS-SS-OS-R25-0141, que tratan sobre la revisión y aprobación de los avalúos comerciales de los predios 024-D-T2-MCRC, 076-D-T2-MCRC.

[El texto citado está oculto]



R-000003975 C971-5045-2026 PREDIAL. Rta oficio INVIAS-SS-OS-R25-0141.pdf
7534K

C971-5045-2026

Zipaquirá (Cundinamarca), 13 de enero de 2026

Señores

CONSORCIO VIAL MHC 063**Atn.: Ing. Pablo Cesar Molina Salinas**

Director de Obra

Ciudad

Ref.: Contrato 971 de 2021: Interventoría para las obras de mejoramiento mediante la construcción y mantenimiento, gestión predial, social y ambiental sostenible de la Ruta de Los Comuneros (Zipaquirá - Barbosa - Bucaramanga; Girón - Piedecuesta) en los Departamentos de Cundinamarca, Boyacá y Santander, en marco de la reactivación económica, mediante el programa de obra pública “Vías para la Legalidad y la Reactivación Visión 2030” Módulo 1.

Asunto: PREDIAL. En referencia a los oficios radicados INVIAS-SS-OS-R25-0141, que tratan sobre la revisión y aprobación de los avalúos comerciales de los predios 024-D-T2-MCRC, 076-D-T2-MCRC.

Respetados Señores:

El Consorcio ICEACSA - TPF en cumplimiento de nuestras obligaciones contractuales establecidas en el contrato citado en la referencia y atendiendo a los procedimientos estipulados en el Apéndice F – Gestión y Adquisición Predial, se permite referirse al oficio radicado INVIAS-SS-OS-R25-0141, mediante el cual se comunica la revisión y aprobación de los avalúos comerciales correspondientes a los predios identificados con los consecutivos 024-D-T2-MCRC y 076-D-T2-MCRC.

Agradecemos su atención a este asunto y quedamos a su disposición para proporcionar cualquier aclaración o información adicional que puedan requerir.

Cordialmente,

**LUIS ANTONIO RUEDA RUEDA**

Director de Interventoría

Elaboró: Paola Torres Achury

Aprobó: Luis Antonio Rueda Rueda

Copia: Archivo.

Anexo: (1) Comunicación de radicado INVIAS-SS-OS-R25-0141 y (2) Avalúos comerciales en PDF.

Al contestar cite este radicado: INVIAS-SS-OS-R25-0141

Fecha: 19 de diciembre de 2025

INGENIERO
LUIS ANTONIO RUEDA REUEDA
Director de Interventoría.
CONSORCIO ICEACSA - TPF
CALLE 98 No. 21 – 50
Consortio.iceacsatpf2022@gmail.com
colombia@tpfingenieria.com
BOGOTÁ, D.C., BOGOTA

Asunto: Respuesta al Radicado 2025E-VUVRAZ-140302. NO objeción a 2 avalúos comerciales.

Respetado Ingeniero.

REFERENCIA: NO OBJECION 2 AVALUOS, mediante el Contrato 971 de 2021: Interventoría para las obras de mejoramiento mediante la construcción y mantenimiento, gestión predial, social y ambiental sostenible de la Ruta de Los Comuneros (Zipaquirá - Barbosa - Bucaramanga; Girón - Piedecuesta) en los Departamentos de Cundinamarca, Boyacá y Santander, en marco de la reactivación económica, mediante el programa de obra pública “Vías para la Legalidad y la Reactivación Visión 2030” Módulo 1 Respetado Ingeniero, atento saludo

Una vez realizada la validación de los insumos de avalúos comerciales; esta Subdirección emite concepto de NO objeción del siguiente avaluó comercial.

AVALÚO 024-D-T2-MCRC

- El precio comercial \$5.339.800 millones de pesos M/cte.
- Daño emergente (Notaria y Registro) \$691.539 mil pesos M/cte.
- Daño emergente (Desconexión servicios públicos) \$254.518 mil pesos M/cte.

AVALÚO 076-D-T2-MCRC

- El precio comercial \$215.163.870 millones de pesos M/cte.
- Daño emergente (Notaria y Registro) \$11.213.320 millones de pesos M/cte.
- Lucro Cesante (utilidad por contratos) \$3.739.998 millones de pesos M/cte.

Finalmente se resalta que los vistos de Objeción que generan tanto el subdirector de Sostenibilidad, así como los diferentes gestores prediales sobre los insumos, no constituyen aprobación, sino la verificación de cumplimiento de los requisitos establecidos en los apéndices, manual de contratación y manual de interventoría, en el entendido de que la aprobación es competencia del interventor

Cordialmente,

MARTHA HELENA ROMERO MORENO
SUBDIRECTORA DE SOSTENIBILIDAD

Proyectado por: Jairo Orlando Cuervo Cárdenas
Revisado por: Omar Camelo Osorio – Coordinador Predial. 
Copia interna a:
Copia externa a:

AVALÚO COMERCIAL RURAL

MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, GESTION PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA RUTA DE LOS COMUNEROS (ZIQUAIRÁ - BARBOSA - BUCARAMANGA; GIRÓN - PIEDECUESTA) EN LOS DEPARTAMENTOS DE CUNDINAMARCA, BOYACÁ Y SANTANDER, EN MARCO DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA, MEDIANTE EL PROGRAMA DE OBRA PUBLICA "VÍAS PARA LA LEGALIDAD Y LA REACTIVACIÓN VISIÓN 2030"



Ficha Predial: 076-D-T2-MCRC

TIPO INMUEBLE: Finca
PROPIETARIO: Alcira Montaña Pinzon Y Otra
DIRECCIÓN: Lote La Loma
DEPARTAMENTO: Cundinamarca
MUNICIPIO: Tausa
VEREDA: Pajarito

SOLICITANTE:
CONSORCIO VIAL MHC 063
Nit: 901475859-6

REALIZADO POR:
Lonja colombiana de la Propiedad Raíz

Bogotá, D. C., 24 de Octubre de 2025



Contenido

1.	INFORMACION BASICA	3
2.	INFORMACIÓN CATASTRAL	3
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA	3
4.	DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.....	3
5.	INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR	4
6.	NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	5
7.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	7
8.	DESCRIPCION GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES	8
9.	DESCRIPCION GENERAL DE LOS ANEXOS	9
10.	DESCRIPCION GENERAL DE LOS CULTIVOS O ESPECIES	11
11.	CONSIDERACIONES.....	12
12.	METODOLOGÍA UTILIZADA	12
13.	JUSTIFICACION DE METODOLOGÍA UTILIZADA.....	13
14.	MEMORIA DE CALCULOS	14
15.	AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO	32
16.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	34
	LOCALIZACIÓN GENERAL	35
	LOCALIZACIÓN ESPECÍFICA.....	35
	REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	38
	INDEMNIZACIONES	45

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO

1. INFORMACION BASICA

DEPARTAMENTO	Cundinamarca		
MUNICIPIO	Tausa		
DIRECCIÓN	Lote La Loma		
TIPO DE INMUEBLE	Finca		
VEREDA/CORREGIMIENTO	Pajarito		
TIPO DE AVALÚO	Avalúo Comercial Rural		
MARCO NORMATIVO	Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resoluciones IGAC 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución 316 de 2015.		
TIPO INMUEBLE	Finca	P.H. / N.P.H.	N.P.H.
USO ACTUAL	Agropecuario		
USO NORMATIVO	Corredor Vial De Servicios Rurales		
FECHA VISITA	16 de febrero de 2025.		
FECHA INFORME	24 de Octubre de 2025		

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

CÓDIGO PREDIAL NUEVO	257930000000000050296000000000		
CÓDIGO PREDIAL ANTERIOR	2579300000000050296000		
DESTINO ECONOMICO	Agropecuario		
DIRECCIÓN	LA LOMA		
AVALÚO CATASTRAL	\$ 242.639.008,00 M/cte		
ÁREA DE TERRENO	1 Ha 3787 M ²		M ²
ÁREA CONSTRUIDA	307.80 M ²		M ²

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIOS	ALCIRA MONTAÑO PINZON Y OTRA	CC	35421282
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública 2255 del 11 de noviembre de 2022 en Ubaté		
MATRICULA INMOBILIARIA	172-6703		
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	No aplica.		
GRAVAMENES / AFECTACIONES / LIMITACIONES AL DOMINIO / SERVIDUMBRES	Sobre este predio no recae afectación alguna		
OBSERVACIONES	La anterior información no constituye un estudio jurídico de títulos		

4. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA

1.	Ficha predial
2.	Certificado catastral
3.	Certificado norma de uso
4.	Plano Predial
5.	Registro Fotográfico
6.	Certificado de Visita Predial

7.	Consulta Catastral
8.	Estudio de Títulos

5. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR	
LOCALIZACIÓN SECTOR	El sector se encuentra localizado en el departamento de Cundinamarca, en el municipio de Tausa, cuya extensión es de 67,00 km² aproximadamente, en una altitud de 2.948 m.s.m., limita con los municipios de Sutatausa al Norte y al Oriente; Suesca al Sur y Carmen de Carupa al Occidente. Fuente : https://www.municipio.com.co/municipio-tausa.htm  Localización del Sector_ Imagen Shape Veredas IGAC
DELIMITACIÓN DEL SECTOR	Norte Vereda La Florida
	Oriente Vereda Chorrillo
	Sur Vereda Patio Bonito
	Occidente Vereda Cerro Verde
ACTIVIDADES PREDOMINANTES	Las principales actividades económicas del municipio se centran en la producción de alimentos y productos agropecuarios. Los agricultores de Tausa cultivan principalmente papa, cebolla, maíz, trigo y hortalizas, que son comercializados tanto a nivel local como en mercados cercanos. En cuanto a la ganadería, la cría de ganado bovino, porcino y ovino es una actividad importante en el municipio. Se producen leche, carne y productos derivados del ganado, que también son comercializados dentro y fuera de Tausa. Además, Tausa cuenta con algunos emprendimientos turísticos, ya que el municipio posee un hermoso paisaje montañoso y atractivo natural que atraen a visitantes. El turismo rural y los deportes al aire libre también se han ido desarrollando en los últimos años, lo que ha generado oportunidades económicas adicionales para los habitantes de Tausa. Fuente: https://www.departamentoscolombianos.com/tausa/
TIPOS DE EDIFICACION	Se encuentran edificaciones aisladas de uno y dos pisos construidos cerca del límite con la vía nacional.
TOPOGRAFIA	El municipio de Tausa se encuentra localizado en la Provincia de Sabana Centro, en la cuenca alta del río Bogotá, con una Altitud media: 2.708 m, Altitud mínima: 2.553 m y Altitud máxima: 3.444 m.
CARACTERISTICAS	Altitud Promedio (msnm): 2.700 msnm

CLIMATICAS:	Temperatura Promedio:	13 ° C.
	Precipitación Promedio:	3.702 mm
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Teniendo en cuenta las condiciones del inmueble objeto de avalúo, se considera que las perspectivas de valorización del sector e inmueble son favorables en el mediano y largo plazo	
VIAS PRINCIPALES Y ESTADO	Vía Zipaquirá – Ubaté: Vía que conecta los municipios de Zipaquirá y Ubaté principalmente, es una vía doble calzada y pavimentada.	
SERVICIOS PUBLICOS	El sector cuenta con servicio de acueducto y energía eléctrica.	
TRANSPORTE PUBLICO	El servicio de transporte es regular, prestado por rutas y vehículos particulares que conectan el sector con las zonas urbanas de los municipios de Tausa, Nemocón y Zipaquirá, además con los corregimientos aledaños.	
6. NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES		
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	DE	EOT - Acuerdo No. 28 de diciembre de 2002, por el cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial para el municipio de Tausa, se clasifican y determinan usos del suelo y se establecen los sistemas estructurantes., la resolución 957 de 2019 por la cual se aprueba el ajuste y actualización del POMCA rio Bogotá, resolución 218 de 2019 por la cual se modifica la resolución N. 40 de 2011 del ICANH
CLASE DE SUELO:	Rural Concepto de uso de suelo	
CATEGORIA DE SUELO:	DE	Por medio del Certificado de Uso de Suelo con fecha del 24 de enero de 2023 expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación de la Alcaldía Municipal de Tausa y firmado por el Ing. Saúl Pérez Luna, se tiene que el suelo en el que está ubicado el predio se encuentra en Corredor Vial de Servicios Rurales. Concepto de uso de suelo

USOS DEL SUELO:	Corredores Viales de Servicios Rurales: Corresponde a desarrollos sobre corredores viales de mayor jerarquía. Se refiere a una franja paralela a las vías de primero y segundo orden. a) En la Vía Nacional 2km antes de llegar a la cabecera urbana. - Uso principal: Servicios de ruta: paradores, restaurantes, estacionamientos - Uso compatible: Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías. - Usos condicionados: Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales de transporte terrestre de pasajeros y carga, uso institucional, recreativo, vacacional y estaciones de servicio. Establecimiento de vallas según ley 140 de 1997. Los usos permitidos requieren el cumplimiento de los requisitos exigidos por planeación y autoridad ambiental. - Usos prohibidos: Minería sin licencia ambiental y minera, parcelaciones, asentamientos poblados. Se exceptúa de este desarrollo la franja de los cerros correspondientes a los predios: 1-018, 1-055, 2-21, 2-174, 2-153. (Puntos de referencia Boquerón – El Volador) y la franja con aptitud industrial en el Sector Boquerón. Aislamientos en corredor vial nacional: Ancho de la franja 200 metros a partir del borde de la vía, calzada de desaceleración, aislamiento ambiental de 15 metros a partir del borde de la calzada de desaceleración. ARTICULO 60°: SUELOS PARA LA RECUPERACIÓN: Pertenecen a esta denominación los suelos susceptibles de erosión hídrica, eólica, por mecanización o laboreo de los mismos y por aplicación de fertilizantes, pesticidas y herbicidas, bosques en peligro de extinción, especies endémicas (exclusivas de la zona). Son también aquellas áreas que tienen restringidas sus posibilidades de urbanización por ser zonas con características de riesgo o de factores ambientales específicos. Son los suelos con alto grado de erosión, salinización y sodicidad, aquellos que sufran de inundaciones crecientes como producto de la actividad antropógena, suelos y cuerpos de agua que presentan toxicidades comprobadas y procesos de contaminación por manejo inadecuado de agroquímicos, residuos industriales o domésticos; aquellos afectados por heladas, vendavales, avalanchas y derrumbes, zonas boscosas con ecosistemas altamente degradados en su flora, fauna y suelo. Se clasifican en dos grupos: suelos de recuperación para la preservación y suelos de recuperación para la producción. Numeral 2: Suelos de recuperación para la producción: Suelos que se deben restablecer a sus condiciones naturales que permitan el aprovechamiento sostenible de los recursos de la zona mediante incorporación de materia orgánica, tratamientos con abonos verdes, utilización de riego, empleo de labranza mínima y demás prácticas conservacionistas y de recuperación que se puedan implementar. En Tausa, estas áreas se encuentran ubicadas en todo el territorio municipal haciendo énfasis en el área severamente degradada en las veredas Laderagrande, Rasgatá Bajo y Pajarito y con excepción de las áreas destinados para protección y preservación.
-------------------------------	--

VOLUMETRIA:	Información no suministrada
CONSIDERACIONES NORMATIVAS: La normativa presentada en el informe de avalúo corresponde con la expedida en el respectivo certificado de uso del suelo expedido por la entidad competente y verificada con el EOT del municipio. El predio objeto de avalúo hace parte de la cuenca del Río Bogotá, esto fue verificado con respecto a la delimitación del POMCA Resolución 957 de 2019, siendo la norma de mayor jerarquía sobre el predio objeto de estudio.	

7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE			
LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE	El predio se encuentra ubicado en la vereda Pajarito, cercana a la vía Zipaquirá – Ubaté.		
	Mapa del Predio ID: 076-D-T2-MCRC DIRECCIÓN: Lote La Loma DEPARTAMENTO: Cundinamarca MUNICIPIO: Tausa VEREDA: Pajarito Legenda ALCIRAMONTAÑO PINZON  Google Earth Fuente. Google Earth		
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Tiene una topografía con pendientes entre el 26 – 50%, fuertemente quebrado y pendientes entre el 1 – 3% plano.		
ÁREAS DE TERRENO	Descripción	Cantidad	Unidad
	Área Total del Predio	6.400,00	M²
	Área Total Compra	1.222,94	M²
	Área Requerida Diseño	1.222,94	M²
	Área en Ronda de Río	0,00	M²
	Área Restante	5.177,06	M²
Fuente: Ficha Predial 076-D-T2-MCRC			
LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA 1	NORTE:	RN 45A-04 Zipaquirá - Ubaté del punto (1-35) en una longitud de 112,87 m	
	ORIENTE:	Camino que conduce de la Autopista a la Vereda de Cerro Verde del punto (35-52) en una longitud de 39,50 m	
	SUR:	Alcira Montañón Pinzon y Otra (mismo predio) predio identificado con cedula catastral 257930000000000050296000000000 del punto (52-73) en una longitud de 143,81 m	
	OCCIDENTE:	Maria Celmira Vanegas Pinzon identificado con cedula catastral 257930000000000050295000000000 del punto (73-1) en una longitud de 18,28 m.	
Fuente: Ficha Predial 076-D-T2-MCRC			

VIAS DE ACCESO		Vía Zipaquirá – Ubaté es una vía que conecta los municipios de Zipaquirá y Ubaté principalmente, es una vía doble calzada y pavimentada.				
SERVICIOS PÚBLICOS	Acueducto	Alcantarillado	Energía	Gas	Teléfono	Otros
	Rural		eléctrica			
UNIDAD FISIOGRAFICA 1		CLASE AGROLOGICA		VII		
		TOPOGRAFIA		Ligeramente ondulado		
		USO NORMATIVO		Corredor de Servicios Rurales		
		USO ACTUAL		Potreros en Pastos Brachiaria		
		AREA EN M²		1222.94		
		% DEL AREA REQUERIDA		100%		
Fuente: geoportal IGAC						

8. DESCRIPCION GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES			
CONSTRUCCIONES	Descripción	Área	Unidad
	C1: construcción de un nivel en mampostería, pisos en cerámica y paredes revocadas y pintadas; cubierta a dos aguas con teja en fibrocemento y canal frontal de aguas lluvias en lámina, canal posterior con bajante en pvc. CONTIENE: cocina con acceso en marco de madera, mesón enchapado en cerámica de 0,76 m x1,56 m x 0,89 m, con entrepaños en concreto enchapados en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable con salpicadero en cerámica de 0,60 m x 2,76 m, fogón de leña en ladrillo macizo de 1,20 m x 0,80 m x 0,90 m con barra frontal de acero, cuatro hornillas en acero, puerta para horno de 0,36 m x 0,36 m, puerta para leña de 0,24 m x 0,18 m, dos puertas para evacuar ceniza de 0,18 m x 0,18 m (todas las puertas de la estufa son en acero), buitrón en gres soportado en muro de ladrillo macizo de 0,37m x 0,43 m x 0,80 m, ventana en vidrio a un ala con reja y marco metálico de 0,80 m x 0,55 m, ventana en vidrio a un ala con reja y marco metálico de 1,20 m x 0,80 m, barra americana con muro en concreto de 1,00 m x 0,19 m con tabla en madera superior de 0,80 m x 0,30 m. salón comedor con puerta de acceso metálica de 0,90 m x 2,00 m con ornamentación de vidrio en la parte superior, ventana en vidrio a un ala con reja y marco metálico de 1,20 m x 0,80 m, dos habitaciones cada una con puerta en madera pino de 0,80 m x 1,70 m y dos ventanas en vidrio martillado a un ala con reja y marco metálico de 1,20 m x 0,80 m con cielorraso en eterboard, habitación principal con acceso en arco de madera y cielorraso en placa de cemento, ventana en vidrio a un ala con reja y marco metálico de 1,20 m x 0,80 m, baño de tres servicios con puerta y marco en madera pino de 0,80m x 1,80 m, piso y paredes enchapadas en cerámica de piso a techo, cielorraso en placa de cemento, ducha con muro bajo enchapado en cerámica de 0,17 m x 0,06 m x 1,50 m con puerta divisoria corrediza en aluminio y acrílico, ventana en vidrio a un ala con reja y marco metálico de 1,00 m x 0,50 m. Bodega de almacenamiento con piso en cemento rústico, ventana en vidrio con reja y marco metálico de 0,60 m x 0,50 m, puerta metálica con marco de 1,00 m x 2,00 m.	88,97	M²
	Fuente: Ficha Predial 076-D-T2-MCRC		
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA		88,97	m²

Fuente: Ficha Predial 076-D-T2-MCRC

DESCRIPCIÓN CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	C1
No. DE PISOS	1
USO ACTUAL	Vivienda
REMODELACIONES	Recientes en lo que tiene que ver con el lucimiento
ESTRUCTURA	Mampostería Estructural
CUBIERTA	Teja de Fibrocemento
ESTRUCTURA DE LA CUBIERTA	Madera Rustica
CIELO RASO	Placa de Cemento
FACHADA	Pintada
VENTANERIA	Metálica
PISOS	Cerámica
PUERTAS	Metálica
MUROS INTERNOS	Pintados
BAÑOS	Piso y paredes en cerámica
COCINA	Mesón enchapado, entrepaños de concreto enchapados, lavaplatos en acero inoxidable, fogón de leña.
DISTRIBUCIÓN INTERNA	Cocina, Sala comedor, 2 Habitaciones, Baño y bodega de almacenamiento

9. DESCRIPCION GENERAL DE LOS ANEXOS

	Descripción	Cantidad	Unidad
ANEXOS	CA-1: Baño de tres servicios con piso en cerámica, paredes enchapadas en baldosa a la altura de 1,35 m, cubierta a dos aguas con estructura en madera y teja de asbesto cemento con canal en fibrocemento, muro de ducha enchapado en baldosa de 0,11 m x 0,11 m x 1,50 m, ventana con marco metálico y vidrio de 0,40 m x 0,30m, puerta metálica de 0,69 m x 1,74 m. dos columnas en ladrillo macizo enchapadas y pintadas de 0,50 m x 0,54 m que soportan una placa de cemento de e: 0,10 m que soporta tres tanques de agua, uno plástico en pvc de 1000 L y dos de fibrocemento de 500 L cada uno.	3,85	m ²
	CA-2: Ramada con tres muros en ladrillo macizo, cubierta con estructura en madera y teja plástica traslucida con canal metálica y bajante en pvc, piso mixto en tableta de gres y cemento rustico, ventana en vidrio con marco metálico de 1,35 m x 0,95 m, contiene lavadero en concreto con poceta de 0,60 m x 1,00m x 0,90 m y tanque de 1,59 m x 1,20 m x 0,90 m.	5,55	m ²
	CA-3: Columna en ladrillo macizo de 0,49 m x 0,49 m y H: 3,00 m con placa de cemento de e: 0,10 m que soporta un tanque de agua en asbesto cemento de 500 L.	1	Und

CA-4: Patio en mampostería con cubierta a un agua con teja de asbesto cemento con cuatro claraboyas, la cubierta esta soportada en perfilera metálica y cielorraso en reja metálica, paredes revocadas y pintadas, piso en granito y retal de cerámica, ventana en vidrio con reja y marco metálico de 1,20 m x 0,80 m y marco y puerta de acceso metálicos de 0,65 m x 1,80 m.	14,66	m ²
CA-5: Zona dura en tableta de gres, contiene dos escalones con huella de 1,10 m y contra huella de 0,10 m y estructura en ladrillo revocado y pintada de 0,55 m x 0,65 m x 0,82 m con tapa metálica de 0,54 m x 0,50 m para almacenamiento de pipeta de gas.	41,76	m ²
CA-6: Dos columnas en ladrillo macizo de 0,51 m x 0,51 m x 2,30 m con remate superior de cemento en forma piramidal.	2	und
CA-7: Cerca a modo de broche con poste de madera con tres hilos en alambre de púas de 5,40 m con cuatro palos en madera separados cada 1,80 m.	5,40	m
CA-8: Perrera de 0,60 m x 1,30m con estructura en madera, paredes y cubierta en lámina de zinc, piso en estibas de madera.	0,78	m ²
CA-9: Acceso en material de fresado de forma irregular con un ancho aprox de 2,65 m y un área aproximada de 9,46 m ²	4,14	m
CA-10: Cerca mixta con postes de cemento y madera con una separación de 2,00 m aprox. Con tres hiladas en alambre de púas y altura de 2,00 m aprox.	121,77	m
CA-11: Cerca eléctrica con dos hilos en alambre y postes de madera con una separación aprox. de 2,00 m y altura de 2,00 m aprox.	31,22	m
CA-12: Galpón con estructura en madera y cerramiento en malla gallinero, piso en tierra, cubierta con estructura en madera y lámina de zinc.	22,14	m ²
CA-13: Ramada con estructura en madera, cubierta en teja plástica traslucida soportada en listones de madera, piso en tierra y cerramiento en plástico.	6,00	m ²
CA-14: Portada con dos columnas en ladrillo macizo de 0,52 m x 0,52 m y altura aprox. de 3,00 m, cubierta de 6,00 m x 1,50 m a cuatro aguas en teja de barro con estructura en madera rolliza y esterilla.	1	und
CA-15: Tanque de agua en concreto de 3,67 m x 3,24 m con profundidad promedio de 2,00 m, tapa en concreto de 0,61 m x 0,61 m y dos mangueras de 3/4" con una longitud de 9,00 m para distribución del agua.	23,78	m ³
CA-16: Caja de piso en ladrillo macizo de 0,55 m x 0,50 m con tapa en cemento de las mismas medidas.	0,27	m ²
CA-17: Perrera en ladrillo macizo de 1,00 x 1,03 x 0,77 m con techo en placa de cemento de e: 0,08 m y piso en madera.	1,03	m ²
CA-18: Cerramiento para galpón en forma de "L" con postes en madera cada 2,00 m aprox con malla de gallinero.	7,54	m

	CA-19: Dos huellas en material de fresado de forma irregular con 0,67 m de ancho promedio y un área aproximada de 6,68 m ² .	10,52	m
	CA-20: Columna en ladrillo macizo de 0,51x 0,51x2,00m con remate superior de cemento en forma piramidal	1	Und
	CA-21: Cerca mixta con postes de cemento y madera con una separación de 2,00 m aprox. Con cinco hiladas en alambre de púas y altura de 2,00 m aprox.	19,13	m
	CA-22: Perrera con estructura, piso y cubierta en madera de 0,70x0,60x0,70m	0,42	m ²
	CA-23: Broche de 3 hiladas en alambre de púa soportado en 4 postes de madera long: 4,75 m.	4,75	m
	CA-24: Zona dura en concreto de 6,83x0,45m con e: 0,10m	3,07	m ²
	CA-25: Zona dura en concreto de 14,42x0,70m con e: 0,10m	10,09	m ²
	CA-26: Cerca eléctrica con dos hilos en alambre soportado en varillas de 1/2" y dos postes en madera.	29,66	m
	CA-27: Canal en concreto de 10x0,35 m y 11,40x0,85 m	21,19	m
	CA-28: Muro en cemento enchapado en tableta de gres de 4,90x0,85x0,30m	4,17	m ²
Fuente: Ficha Predial 076-D-T2-MCRC			

10. DESCRIPCION GENERAL DE LOS CULTIVOS O ESPECIES			
CULTIVOS O ESPECIES	Descripción	Cantidad	Unidad
	Pino ø < 0,90 m h: 8m	1	Un
	Pino ø < 0,50 m h: 8m	1	Un
	Acacia ø < 0,18 m h: 8m	2	Un
	Acacia ø < 0,15 m h: 9m	4	Un
	Acacia ø < 0,60 m h: 6m	1	Un
	Acacia ø < 0,41 m h: 5m	1	Un
	Acacia ø < 0,22 m h: 6m	1	Un
	Acacia ø < 0,70 m h: 6m	1	Un
	Urapan ø < 0,30 m h: 9m	2	Un
	Urapan ø < 0,25 m h: 8m	2	Un
	Urapan ø < 0,40 m h: 9m	1	Un
	Urapan ø < 0,18 m h: 7m	1	Un
	Urapan ø < 0,15 m h: 8m	1	Un
	Urapan ø < 0,28 m h: 10m	1	Un
	Urapan ø < 0,20 m h: 9m	1	Un
	Urapan ø < 0,22 m h: 9m	1	Un
	Fuente: Ficha Predial 076-D-T2-MCRC		

11. CONSIDERACIONES

Adicionalmente a las características más relevantes del inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del *justiprecio comercial*, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

DEL SECTOR: : Es una zona principalmente agrícola con actividad industrial aislada.

DE LOCALIZACIÓN: El predio cuenta con excelente ubicación ya que cuenta con frente a vía nacional.

DE LA NORMATIVIDAD URBANISTICA APLICABLE:

DEL USO ACTUAL: En la zona afectada no se encuentran actividades económicas establecidas.

DE TERRENO: El predio posee buen tamaño adecuado, para el desarrollo de actividades permitidas por el EOT.

DE CONSTRUCCIÓN: Tiene una construcción destinada a vivienda, en buen estado y funcionalidad para el uso de vivienda. No se suministró licencia de construcción, no obstante, se corroboró que la construcción cumple con las exigencias de edificabilidad establecidas en la norma urbanística vigente.

DE ANEXOS: Los anexos en general se encuentran en buen estado de conservación, presenta una ramada adosada en cemento rustico, placa en concreto, tanque elevado, muros y ramada.

DE CULTIVOS Y/O ESPECIES: Las especies vegetales afectadas en la zona requerida son existentes y corresponden a varias especies presentes en el área de intervención.

DE COMERCIALIZACIÓN: Se considera de comercialización media por la ubicación sobre un eje de vía nacional.

DE LA DINAMICA INMOBILIARIA: La cantidad de propiedades disponibles para venta en el sector es baja, como también la demanda de estas.

ESPECIAL: Ninguna.

12. METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de costo.

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se aplicó el Artículo 10°.- Método de comparación o de mercado, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los datos de las ofertas obtenidos se sometieron a un proceso estadístico cuyo resultado se observa en el cuadro de Procesamientos Estadísticos que forma parte del presente avalúo.

Para la construcción anexa se aplicó el artículo 3° Método de costo de reposición, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos aplicando la respectiva

depreciación.

Artículo 1°. Método de Comparación o de Mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 3° - Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

Donde:

$$V_c = C_t - D + V_t$$

Vc= Valor comercial

Ct= Costo total de la construcción

D= Depreciación

Vt= Valor del terreno

Parágrafo. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4 (ver capítulo VII de las Fórmulas Estadísticas).

VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

13. JUSTIFICACION DE METODOLOGÍA UTILIZADA

Para determinar el Valor de Mercado del bien en estudio se adopta el Método de Comparación o de Mercado para el terreno, donde se hallan muestras de terrenos similares y en un entorno cercano al bien avaluado, permitiendo hallar el mejor valor de su comercialización. Es la metodología más apropiada ya que encontrando muestras similares al inmueble en estudio y con ubicación similares nos lleva a establecer la tendencia de la dinámica inmobiliaria en el sector y el valor comercial más probable del predio; sobre las muestras halladas se aplica los respectivos cálculos estadísticos.

Para el cálculo del valor de las mejoras o construcciones del predio se utiliza el Método de costo de reposición, que tiene en cuenta las características de deterioro físico de las construcciones para darle el valor más probable en el presente.

14. MEMORIA DE CALCULOS

PARA EL TERRENO:

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA: Teniendo en cuenta el método de valoración escogido se buscaron ofertas dentro del sector inmediato de localización y en los sectores aledaños de similares características, encontrando en el entorno inmediato cuatro datos de mercado comparables con el bien objeto de avalúo (ver tabla de mercado anexa al presente informe).

Unidad Fisiográfica 1:

Coordenadas							Mención del Predio				Terreno				Construcción		VALOR TERRENO			
Oferta	Lat.	Long.	Dirección	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Uso del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.		Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)	Área (m2)	Valor m2	Valor total construcción	Valor Ha	Valor m2
1	4° 57' 14,307" N	73° 54' 53,899" W	N/D	CANAVITA	TOCANOPÁ	CAMPESTRE	LOTE	3163033311	Arquitectos asociados	\$ 680.000.000,00	0%	100%	\$ 680.000.000,00	4,86	48.640	50	\$ 743.000,00	\$ 37.150.000,00	\$ 132.164.884,87	\$ 13.216,49
2	5° 9' 14,620" N	73° 54' 2,450" W	N/D	PAJARITO	TAUSA	AGROPECUARIO	LOTE	3142233037	GRACIELA CHAPARRO	\$ 120.000.000,00	0%	100%	\$ 120.000.000,00	1,0146	10.146				\$ 118.273.211,12	\$ 11.827,32
3	5° 9' 17,628" N	73° 54' 2,380" W	N/D	PAJARITO	TAUSA	AGROPECUARIO	LOTE	305540678	FANNY	\$ 115.000.000,00	0%	100%	\$ 115.000.000,00	0,86	8.600				\$ 133.720.930,23	\$ 13.372,09

Oferta	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
1	Vendo finca en canavita, sector Alto. Área : 7.6 fanegadas. Esta ubicada a 4 kilómetros de la vía pavimentada que conduce de sopó a Tocancipá.		Internet y llamada telefónica: https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1770232
2	LOTE CON ACCESO A SERVICIOS PÚBLICOS, AGUA GAS Y ENERGÍA, LIGERAMENTE ONDULADO, CON FRENTE SOBRE LA VÍA		Llamada telefónica
3	LOTE CON ACCESO A SERVICIOS PÚBLICOS, CON FRENTE SOBRE LA VÍA		Llamada telefónica

PROMEDIO	\$ 12.805,30	\$ 13.000,00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 694,45	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,42%	
LÍMITE SUPERIOR	\$ 13.499,75	\$ 13.500,00
LÍMITE INFERIOR	\$ 12.110,85	\$ 12.000,00

Se adopta el límite superior del estudio de ofertas de inmuebles comparables en la zona, teniendo en cuenta la cercanía inmediata con el corredor vial.

Al valor obtenido se le adicionan costos de urbanismo, teniendo en cuenta las características del predio, respecto de las ofertas de mercado; para un total por metro cuadrado de terreno de $\$13.500 + 60.000 = \$73.500$.

ITEM	DESCRIPCION	%	ITEM	VR-UNIT (\$/M2) 2019	ITEM	VR-UNIT (\$/M2)	EN %
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	26,02%		\$ 40.738	X	\$ 40.738	26,02%
VI	VIAS						
	Urb. PRIMARIO - Afirmado y Excavación a máquina	3,45%		\$ 15.989	X	\$ 15.989	3,45%
	VR-UNIT (\$/M2)	100,00%	\$ 156.539	\$ 167.125		\$ 56.727	29,48%
					URBANISMO	\$ 57.000	

AJUSTE DEL URBANISMO POR PENDIENTE DEL TERRENO			
	istigo por pendier	Directos	Totales
Pendiente entre el 4% y el 8%	5%	\$ 59.850	\$ 60.000
Pendiente Mayor al 8%	9%	\$ 62.130	\$ 62.000

\$ 73.500

PARA LA CONSTRUCCIÓN:

C1. Construcción

C1 Construcción					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	8.90	\$ 89,979.00	141
Replanteo	m2	\$ 12,339	88.97	\$ 1,097,800.83	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	17.79	\$ 671,910.51	141
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 137,317	17.79	\$ 2,442,869.43	141
Cimentaciones					
Viga 20cmx20cm	m	\$ 93,354	56.59	\$ 5,282,902.86	163*
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 134,290	88.97	\$ 11,947,781.30	162
Columna de confinamiento 20x12 cm	m	\$ 171,266	22.00	\$ 3,767,852.00	168
Viga de confinamiento 12x20 cm	m	\$ 149,336	49.05	\$ 7,324,930.80	170
Mampostería					
Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	\$ 47,995	107.91	\$ 5,179,140.45	168
Mesón en concreto	m2	\$ 164,150	2.37	\$ 389,035.50	170
Soporte mesón en bloque de concreto 60cmx90cmx10cm	Und	\$ 60,678	2.00	\$ 121,356.00	170
Muro bloque concreto estructural 19 cm	m2	\$ 130,772	0.80	\$ 104,617.60	168
Cubierta					
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 65,022	88.97	\$ 5,785,007.34	158
Teja fibrocemento P7 No. 6	m2	\$ 48,234	88.97	\$ 4,291,378.98	158
Celorraso plano superboard 8mm	m2	\$ 122,586	8.90	\$ 1,091,015.40	154
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla elect. Entrepiso	m2	\$ 111,831	26.69	\$ 2,984,769.39	162
Carpintería metálica y en madera					
Marco puerta completo 10x3cmx2.10m cabezal 1m-cedro blanco	Und	\$ 58,249	3.00	\$ 174,747.00	117
Ventana corrediza al. 0.80 x 0.55 vidrio 3 mm	Und	\$ 59,430	1.00	\$ 59,430.00	153*
Ventana corrediza al. 1.2 x 0.8 vidrio 3 mm	Und	\$ 129,665	3.00	\$ 388,995.00	153*
Reja bancaria	m2	\$ 124,693	3.62	\$ 451,388.66	153
Tablero cedro RH 15mm 1.53 X2.44	Und	\$ 159,580	0.06	\$ 9,574.80	106
Marco puerta lámina 1.00m	Und	\$ 144,351	2.00	\$ 288,702.00	153
Puerta lámina cold rolled cal. 16	m2	\$ 233,426	3.80	\$ 887,018.80	153
Ventana corrediza al. 1.0 x 0.5 vidrio 3 mm	Und	\$ 67,534	1.00	\$ 67,534.00	153*
Puerta con marco 0.76-1.10m	Und	\$ 271,950	3.00	\$ 815,850.00	152
Suministro inst. división en plástico	Und	\$ 207,930	1.00	\$ 207,930.00	159
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31,473	2.00	\$ 62,946.00	47
Ventana corrediza al. 0.60 x 0.5 vidrio 3 mm	Und	\$ 133,143	1.00	\$ 133,143.00	153*
Enchapes, pañetes y pinturas					
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 30,561	217.41	\$ 6,644,267.01	157
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 10,293	217.41	\$ 2,237,801.13	171
Alistado de piso 2cm	m2	\$ 12,102	88.97	\$ 1,076,714.94	174
Piso cerámica 45.8x45.8cm	m2	\$ 43,053	71.18	\$ 3,064,512.54	172
Cerámica formato 25cmx35cm	m2	\$ 50,753	22.71	\$ 1,152,600.63	160

Fogón de leña					
Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	\$ 131,967	4.88	\$ 643,998.96	170
Plancha/parrilla Industrial Estufa Leña 2 Puestos 80x40	Und	\$ 360,000	2.00	\$ 720,000.00	**
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31,473	4.00	\$ 125,892.00	47
Tapa Estufa Leña	Und	\$ 100,000	6.00	\$ 600,000.00	**
Redes hidrosanitarias					
Punto A.F. lavaplatos	Und	\$ 30,453	1.00	\$ 30,453.00	198
Lavaplatos con grifería	Und	\$ 341,941	1.00	\$ 341,941.00	205
Salida sanitaria lavaplatos 2"	Und	\$ 55,844	1.00	\$ 55,844.00	202
Punto A.F. inodoro	Und	\$ 29,584	1.00	\$ 29,584.00	198
Inodoro tipo I	Und	\$ 381,271	1.00	\$ 381,271.00	205
Salida sanitaria inodoro 4"	Und	\$ 110,676	1.00	\$ 110,676.00	202
Punto A.F. orinal o lavamanos	Und	\$ 30,453	1.00	\$ 30,453.00	198
Lavamanos con grifería tipo I	Und	\$ 279,999	1.00	\$ 279,999.00	205
Salida sanitaria lavamanos 2"	Und	\$ 81,156	1.00	\$ 81,156.00	202
Punto A.F. ducha	Und	\$ 302,680	1.00	\$ 302,680.00	198
Salida sanitaria ducha 2"	Und	\$ 73,655	1.00	\$ 73,655.00	201
Canal Amazona	m	\$ 103,370	18.86	\$ 1,949,558.20	158
Bajante PVC blanco extremo liso	m	\$ 51,817	4.40	\$ 227,994.80	158
Redes eléctricas					
Acom.aérea BT desde caja acometidas.AE-219 Codensa	Und	\$ 709,458	1.00	\$ 709,458.00	183
Salida Luminaria en Techo PVC	Und	\$ 160,138	8.00	\$ 1,281,104.00	187
Salida Interruptor Sencillo PVC	Und	\$ 113,521	8.00	\$ 908,168.00	189
Salida Toma corriente Doble en Muro	Und	\$ 167,671	8.00	\$ 1,341,368.00	190
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 80,520,756.86	
Administrativos			12%	\$ 9,662,490.82	
Imprevistos			5%	\$ 4,026,037.84	
Utilidad			12%	\$ 9,662,490.82	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA + AIU				\$ 103,871,776.34	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 1,167,492.15	
Dato tomado de la revista Construdata N° 215					
163*Viga 20cmx20cm Tomado de Viga 30cmx40cm					
**Tapa Estufa Leña https://acortar.link/fbvU25					
**Plancha/parrilla Industrial Estufa Leña 2 Puestos 80x40 https://acortar.link/zKDshP					
153*Ventana corrediza al. 0.80x 0.55 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm					
153*Ventana corrediza al. 1.2x 0.8 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm					
153*Ventana corrediza al. 1.0x 0.5 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm					
153*Ventana corrediza al. 0.60 x 0.5 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 0.6 x 0.4 vidrio 3 mm					

PARA LOS ANEXOS:

CA-1 Baño:

CA-1 Baño					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10.110	0,39	\$ 3.942,90	141
Replanteo	m2	\$ 12.339	3,85	\$ 47.505,15	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37.769	0,77	\$ 29.082,13	141
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 137.317	0,77	\$ 105.734,09	141
Cimentaciones					
Viga 20cmx20cm	m	\$ 93.354	7,85	\$ 732.828,90	163*
Zapata en concreto común 3000 psi	m3	\$ 739.502	0,19	\$ 140.505,38	155
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm mala electrosoldada	m2	\$ 134.290	3,85	\$ 517.016,50	162
Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	\$ 131.967	5,20	\$ 686.228,40	170
Placa en concreto 3000 psi 10 cm mala elect. Entrepiso	m2	\$ 111.831	3,00	\$ 335.493,00	162
Mampostería					
Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	\$ 47.995	17,27	\$ 828.873,65	168
Redes hidrosanitarias					
Punto A.F. inodoro	Und	\$ 29.584	1,00	\$ 29.584,00	198
Inodoro tipo I	Und	\$ 381.271	1,00	\$ 381.271,00	205
Salida sanitaria inodoro 4"	Und	\$ 110.676	1,00	\$ 110.676,00	202
Punto A.F. orinal o lavamanos	Und	\$ 30.453	1,00	\$ 30.453,00	198
Lavamanos con grifería tipo I	Und	\$ 279.999	1,00	\$ 279.999,00	205
Salida sanitaria lavamanos 2"	Und	\$ 81.156	1,00	\$ 81.156,00	202
Punto A.F. ducha	Und	\$ 302.680	1,00	\$ 302.680,00	198
Salida sanitaria ducha 2"	Und	\$ 73.655	1,00	\$ 73.655,00	201
Tanque polietileno 1000 lt	Und	\$ 1.210.582	1,00	\$ 1.210.582,00	205*
Tanque polietileno 500 lt	Und	\$ 779.006	2,00	\$ 1.558.012,00	205*
Carpintería metálica y en madera					
Ventana corrediza al. 0.40 x 0.3 vidrio 3 mm	Und	\$ 53.257	1,00	\$ 53.257,00	153*
Marco puerta lámina 0.80m	Und	\$ 162.446	1,00	\$ 162.446,00	153
Puerta lámina cold rolled cal. 16	m2	\$ 233.426	1,20	\$ 280.111,20	153
Pañetes y enchapes					
Alistado de piso 2cm	m2	\$ 12.102	3,85	\$ 46.592,70	174
Piso cerámica 45.8x45.8cm	m2	\$ 43.053	3,85	\$ 165.754,05	172
Cerámica formato 25cmx35cm	m2	\$ 50.753	10,61	\$ 538.489,33	160
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 30.561	34,32	\$ 1.048.853,52	157
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 10.293	34,32	\$ 353.255,76	171
Redes eléctricas					
Salida Luminaria en Techo PVC	Und	\$ 160.138	1,00	\$ 160.138,00	187
Salida Interruptor Sencillo PVC	Und	\$ 113.521	1,00	\$ 113.521,00	189
Cubierta					
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 65.022	3,85	\$ 250.334,70	158
Teja fibrocemento P7 No. 6	m2	\$ 48.234	3,85	\$ 185.700,90	158
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$	10.843.732,26
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	2.816.553,83
Dato tomado de la revista Construdata N° 215					
163*Viga 20cmx20cm Tomado de Viga 30cmx40cm					
153*Ventana corrediza al. 0.40 x 0.3 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 0.6 x 0.4 vidrio 3 mm					
205*Tanque polietileno 1000 lt Tomado de Tanque polietileno 250 lt y 125*Tanque + tapa + conexiones 1000lt negro ecoplast					
205*Tanque polietileno 500 lt Tomado de Tanque polietileno 250 lt y 125*Tanque + tapa + conexiones 500lt negro ecoplast					

CA-2 Ramada:

CA-2 Ramada					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	0.56	\$ 5,661.60	141
Replanteo	m2	\$ 12,339	5.55	\$ 68,481.45	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	1.11	\$ 41,923.59	141
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 137,317	1.11	\$ 152,421.87	141
Estructura y cerramiento					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm mala electrosoldada	m2	\$ 134,290	5.55	\$ 745,309.50	162
Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	\$ 131,967	14.33	\$ 1,891,087.11	170
Lavadero y tanque					
Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	\$ 47,995	5.02	\$ 240,934.90	168
Pañete Impermeabilizado Muros 1:4	m2	\$ 39,378	10.04	\$ 395,355.12	157
Punto A.F lavadero	Und	\$ 36,394	1.00	\$ 36,394.00	198
Lavadero en granito pulido	Und	\$ 380,467	1.00	\$ 380,467.00	205
Salida sanitaria lavadero 2"	Und	\$ 111,070	1.00	\$ 111,070.00	202
Carpintería metálica y en madera					
Ventana corrediza al. 1.35 x 0.95 vidrio 3 mm	Und	\$ 173,224	1.00	\$ 173,224.00	153*
Pañetes y enchapes					
Alistado de piso 2cm	m2	\$ 12,102	2.78	\$ 33,643.56	174
Piso gres formato 30.5x30.5cm	m2	\$ 51,698	2.78	\$ 143,720.44	173
Cubierta					
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 65,022	5.55	\$ 360,872.10	158
Teja transparente No. 4	m2	\$ 37,526	5.55	\$ 208,269.30	158
Canaleta 90 lámina galvanizada 6m	m2	\$ 49,488	2.36	\$ 116,791.68	157
Bajante PVC blanco extremo liso	m	\$ 51,817	2.20	\$ 113,997.40	158
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$ 5,219,624.62	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 940,472.90	
Tomado de la Construdata N° 215					
153*Ventana corrediza al. 1.35x 0.95 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm					

CA-3 Columna

CA-3 Columna					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	0.22	\$ 8,309.18	141
Zapata en concreto común 3000 psi	m3	\$ 739,502	0.22	\$ 162,690.44	155
Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	\$ 131,967	5.88	\$ 775,965.96	170
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla elect. Entrepiso	m2	\$ 111,831	0.24	\$ 26,839.44	162
Tanque polietileno 500 lt	Und	\$ 797,972	2.00	\$ 1,595,944.00	205*
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	2,569,749.02
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				\$	2,569,749.02
Tomado de la Construdata N°215					
205*Tanque polietileno 500 lt Tomado de Tanque polietileno 250 lt y 125*Tanque + tapa + conexiones 500lt negro ecoplast					

CA-4 Patio

CA-4 Patio					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	1.47	\$ 14,861.70	141
Replanteo	m2	\$ 12,339	14.66	\$ 180,889.74	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	2.93	\$ 110,663.17	141
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 137,317	2.93	\$ 402,338.81	141
Cimentaciones					
Viga 20cmx20cm	m	\$ 93,354	15.32	\$ 1,430,183.28	163*
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm mala electrosoldada	m2	\$ 134,290	14.66	\$ 1,968,691.40	162
Mampostería					
Muro divisorio bloque estrado No. 5	m2	\$ 47,995	33.69	\$ 1,616,951.55	168
Carpintería metálica y en madera					
Ventana corrediza al. 1.20 x 0.80 vidrio 3 mm	Und	\$ 173,224	1.00	\$ 173,224.00	153*
Reja bancaria	m2	\$ 124,693	0.96	\$ 119,705.28	153
Marco puerta lámina 0.80m	Und	\$ 162,446	1.00	\$ 162,446.00	153
Puerta lámina cold rolled cal. 16	m2	\$ 233,426	1.17	\$ 273,108.42	153
Pañetes y enchapes					
Alistado de piso 2cm	m2	\$ 12,102	14.66	\$ 177,415.32	174
Piso cerámica 45.8x45.8cm	m2	\$ 43,053	11.73	\$ 505,011.69	172
Piso en granito natural aserrado brillado media placa 20 mm	m2	\$ 170,153	2.93	\$ 498,548.29	172
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 30,561	67.39	\$ 2,059,505.79	157
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 10,293	67.39	\$ 693,645.27	171
Redes eléctricas					
Salida toma corriente doble en muro	Und	\$ 167,671	1.00	\$ 167,671.00	190
Cubierta					
Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 34,560	14.66	\$ 506,649.60	158
Teja fibrocemento perfil 6 claraboya	Und	\$ 68,474	11.73	\$ 803,200.02	158
Teja fibrocemento P7 No. 6	m2	\$ 48,234	2.93	\$ 141,325.62	158
Reja bancaria	m2	\$ 124,693	14.66	\$ 1,827,999.38	153
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$	13,834,035.33
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	943,658.62
Dato tomado de la revista Construdata N° 215					
163*Viga 20cmx20cm Tomado de Viga 30cmx40cm					
153*Ventana corrediza al. 1.20x 0.80 vidrio 3 mm Tomado de Ventana corrediza al. 1.2 x 1.2 vidrio 3 mm					

CA-5 Zona Dura

CA-5 Zona dura					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	4.18	\$ 42,259.80	141
Replanteo	m2	\$ 12,339	41.76	\$ 515,276.64	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	8.35	\$ 315,371.15	141
Releno en recebo común compactado	m3	\$ 137,317	8.35	\$ 1,146,596.95	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 134,290	43.96	\$ 5,903,388.40	162
Alistado de piso 2cm	m2	\$ 12,102	41.76	\$ 505,379.52	174
Piso gres formato 30.5x30.5cm	m2	\$ 51,698	41.76	\$ 2,158,908.48	173
Almacenamiento					
Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	\$ 47,995	1.97	\$ 94,550.15	168
Pañete liso muros 1:4	m2	\$ 30,561	1.97	\$ 60,205.17	157
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 10,293	1.97	\$ 20,277.21	171
Puerta lámina cold rolled cal. 16	m2	\$ 233,426	0.27	\$ 63,025.02	153
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	10,825,238.49
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	259,225.06
Tomado de la Construdata N°215					

CA-6 Columnas

CA-6 Columnas					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	0.43	\$ 16,240.67	141
Zapata en concreto común 3000 psi	m3	\$ 739,502	0.43	\$ 317,985.86	155
Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	\$ 131,967	9.38	\$ 1,237,850.46	170
Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 456,423	0.10	\$ 45,642.30	156
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$	1,617,719.29
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				\$	808,859.65
Dato tomado de la revista Construdata N° 215					

CA-7 Cerca

CA-7 Cerca					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	0.04	\$ 1,510.76	141
Limatón Ø10-12cm (3m) eucalipto	Und	\$ 14,424	2.40	\$ 34,617.60	108
Alambre de púas IOWA (350m) cal.14	rl	\$ 203,349	0.05	\$ 10,167.45	83
Puntilla con cabeza 2"	lb	\$ 4,118	0.05	\$ 205.90	125
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31,473	1.35	\$ 42,488.55	47
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$	88,990.26
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$	16,479.68
Dato tomado de la revista Construdata N° 215					

CA-8 Perra

CA-8 Perra					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	0.08	\$ 808.80	141
Replanteo	m2	\$ 12,339	0.78	\$ 9,624.42	141
Estructura, cerramiento y cubierta					
Tabla burra 10x2.2 a 2.7cmx2.9m - ordinario	Und	\$ 7,927	5.62	\$ 44,549.74	107
Puntilla con cabeza 2"	lb	\$ 4,118	0.40	\$ 1,647.20	125
Teja aluzinc seam sencil 1.5" x 50cm cal.24	m2	\$ 17,494	3.43	\$ 60,004.42	88
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31,473	1.41	\$ 44,376.93	47
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	161,011.51
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	206,425.01
Tomado de la Construdata N°215					

CA-9 Acceso

CA-9 Acceso					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	9.46	\$ 95,640.60	141
Localización - trazado y replanteo	m2	\$ 2,010	9.46	\$ 19,014.60	208
Fresado de pavimento asfáltico 5 cm	m2	\$ 3,355	9.46	\$ 31,742.94	**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$	146,398.14
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$	35,361.87
Dato tomado de la revista Construdata N° 215					
**Fresado de pavimento asfáltico 5 cm Tomado de APU INVIAS 2024-2 Santander Comunera https://acortar.link/iUMnfm					

CA-10 Cerca

CA-10 Cerca mixta					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	0.58	\$ 21,906.02	141
Limatón Ø10-12cm (3m) eucalipto	Und	\$ 14,424	23.34	\$ 336,656.16	108
Poste para cerca 11x11x2,3m (68kg)	Und	\$ 26,797	31.00	\$ 830,707.00	117
Alambre de púas IOWA (350m) cal.14	rl	\$ 203,349	1.04	\$ 211,482.96	83
Puntilla con cabeza 2"	lb	\$ 4,118	1.22	\$ 5,023.96	125
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31,473	30.44	\$ 958,038.12	47
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$	2,363,814.22
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$	19,412.12
Dato tomado de la revista Construdata N° 215					

CA-11 Cerca

CA-11 Cerca eléctrica					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	0.15	\$ 5,665.35	141
Limatón Ø10-12cm (3m) eucalipto	Und	\$ 14,424	11.97	\$ 172,655.28	108
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31,473	6.24	\$ 196,391.52	47
Cerca Eléctrica Galvanizada C14 1000M 1040 Puma	Und	\$ 291,900	0.06	\$ 18,226.24	**
Aislador Para Cerca Eléctrica Pivote - Puntilla X 100unidades	Und	\$ 18,000	0.31	\$ 5,619.60	**
Puntilla con cabeza 2"	lb	\$ 4,118	0.21	\$ 864.78	125
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 399,422.77	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$ 12,793.81	
Dato tomado de la revista Construdata N° 215					
**Cerca Eléctrica Galvanizada C14 1000M 1040 Puma https://acortar.link/sXrtpX					
**Aislador Para Cerca Eléctrica Pivote - Puntilla X100 unidades https://acortar.link/4UCn6L					

CA-12 Galpón

CA-12 Galpón					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	2.21	\$ 22,343.10	141
Replanteo	m2	\$ 12,339	22.14	\$ 273,185.46	141
Estructura y cerramiento					
Cerco 8x8cmx2.9m - ordinario	Und	\$ 19,808	5.52	\$ 109,340.16	106
Malla Gallinero 1 1/4Pulgadas	Und	\$ 139,500	0.70	\$ 97,650.00	**
Tabla burra 30x2.2 a 2.7cmx2.9m - ordinario	Und	\$ 17,077	1.08	\$ 18,443.16	107
Puntilla con cabeza 2"	lb	\$ 4,118	0.70	\$ 2,882.60	125
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31,473	4.00	\$ 125,892.00	47
Cubierta					
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 65,022	22.14	\$ 1,439,587.08	158
Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24	m2	\$ 58,472	22.14	\$ 1,294,570.08	157
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$ 3,383,893.64	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$ 152,840.72	
Tomado de la Construdata N° 215					
**Malla Gallinero 1 1/4Pulgadas https://acortar.link/LoE1i6					

CA-13 Ramada

CA-13 Ramada					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	0.60	\$ 6,066.00	141
Replanteo	m2	\$ 12,339	6.00	\$ 74,034.00	141
Estructura					
Limatón Ø10-12cm (6m) eucalipto	Und	\$ 26,427	1.47	\$ 38,847.69	108
Plástico Negro 4m Anchox Cal 4 X 150 M	Und	\$ 605,900	0.02	\$ 12,118.00	**
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31,473	3.00	\$ 94,419.00	47
Cubierta					
Estructura de madera para teja fibrocemento	m	\$ 65,022	6.00	\$ 390,132.00	158
Teja transparente No. 4	m2	\$ 37,526	6.00	\$ 225,156.00	158
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	840,772.69
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	140,128.78
Tomado de la Construdata N° 215					
**Plástico Negro 4m Anchox Cal 4 X 150 M https://acortar.link/MGOk8X					

CA-14 Portada

CA-14 Portada					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	0.43	\$ 16,240.67	141
Zapata en concreto común 3000 psi	m3	\$ 739,502	0.43	\$ 317,985.86	155
Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	\$ 131,967	12.48	\$ 1,646,948.16	170
Estructura de madera para teja de barro	m	\$ 107,624	9.00	\$ 968,616.00	158
Esterilla de guadua ancho 25cm-30cm (4m)	Und	\$ 8,787	7.50	\$ 65,902.50	108
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31,473	2.00	\$ 62,946.00	47
Teja barro natural	m2	\$ 61,305	9.00	\$ 551,745.00	157
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	3,630,384.19
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				\$	3,630,384.19
Tomado de la Construdata N°215					

CA-15 Tanque

CA-15 Tanque					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 134,290	11.89	\$ 1,596,708.10	162
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla elect. Entrepiso	m2	\$ 111,831	0.37	\$ 41,377.47	162
Muro en concreto 3000 PSI 10 cm	m	\$ 170,692	27.64	\$ 4,717,926.88	162
Manguera 3/4Pulg Polietileno 100 M 130 Psi	Und	\$ 212,900	0.09	\$ 19,161.00	**
Cuadrilla Instalaciones básicas - BB	Hc	\$ 37,085	1.00	\$ 37,085.00	47
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$	6,412,258.45
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M3				\$	269,649.22
Dato tomado de la revista Construdata N° 215					
**Manguera 3/4Pulg Polietileno 100 M 130 Psi https://acortar.link/TF7kiR					

CA-16 Caja

CA-16 Caja de piso					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	0.14	\$ 5,287.66	141
Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	\$ 131,967	1.05	\$ 138,565.35	170
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla elect. Entrepiso	m2	\$ 111,831	0.28	\$ 31,312.68	162
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$	175,165.69
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	648,761.81
Dato tomado de la revista Construdata N° 215					

CA-17 Perrera

CA-17 Perrera					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	0.10	\$ 1,011.00	141
Replanteo	m2	\$ 12,339	1.03	\$ 12,709.17	141
Estructura, cerramiento y cubierta					
Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	\$ 131,967	2.74	\$ 361,589.58	170
Tabla burra 10x2.2 a 2.7cmx2.9m - ordinario	Und	\$ 7,927	3.55	\$ 28,140.85	107
Puntilla con cabeza 2"	lb	\$ 4,118	0.20	\$ 823.60	125
Placa en concreto 3000 psi 8 cm malla elect. Entrepiso	m2	\$ 89,465	1.03	\$ 92,148.95	162*
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31,473	1.00	\$ 31,473.00	47
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	527,896.15
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	512,520.53
Tomado de la Construdata N°215					
162*Placa en concreto 3000 psi 8 cm malla elect. Entrepiso Tomado de Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla elect. Entrepiso					

CA-18 Cerramiento

CA-18 Cerramiento para galpón					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Limatón Ø10-12cm (6m) eucalipto	Und	\$ 26,427	1.26	\$ 33,298.02	108
Malla Gallinero 1 1/4Pulgadas	Und	\$ 139,500	0.28	\$ 39,060.00	**
Puntilla con cabeza 2"	lb	\$ 4,118	0.25	\$ 1,029.50	125
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31,473	1.89	\$ 59,483.97	47
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	132,871.49
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$	17,622.21
Tomado de la Construdata N° 215					
**Malla Gallinero 1 1/4Pulgadas https://acortar.link/LoE1i6					

CA-19 Huellas

CA-19 Huellas					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	6.68	\$ 67,534.80	141
Localización - trazado y replanteo	m2	\$ 2,010	6.68	\$ 13,426.80	208
Fresado de pavimento asfáltico 5 cm	m2	\$ 3,355	6.68	\$ 22,414.67	**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 103,376.27	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$ 9,826.64	
Dato tomado de la revista Construdata N° 215					
**Fresado de pavimento asfáltico 5 cm Tomado de APU INVIAS 2024-2 Santander Comunera					
https://acortar.link/iUMmfM					

CA-20 Columna

CA-20 Columna					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	0.22	\$ 8,309.18	141
Zapata en concreto común 3000 psi	m3	\$ 739,502	0.22	\$ 162,690.44	155
Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	\$ 131,967	4.08	\$ 538,425.36	170
Concreto corriente grava común 3000 PSI	m3	\$ 456,423	0.05	\$ 22,821.15	156
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 732,246.13	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				\$ 732,246.13	
Dato tomado de la revista Construdata N° 215					

CA-21 Cerca

CA-21 Cerca mixta					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	0.09	\$ 3,399.21	141
Limatón Ø10-12cm (3m) eucalipto	Und	\$ 14,424	3.67	\$ 52,936.08	108
Poste para cerca 11x11x2,3m (68kg)	Und	\$ 26,797	5.00	\$ 133,985.00	117
Alambre de púas IOWA (350m) cal.14	rl	\$ 203,349	0.27	\$ 54,904.23	83
Puntilla con cabeza 2"	lb	\$ 4,118	0.32	\$ 1,317.76	125
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31,473	7.97	\$ 250,839.81	47
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 497,382.09	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$ 26,000.11	
Dato tomado de la revista Construdata N° 215					

CA-22 Perrera

CA-22 Perrera					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	0.04	\$ 404.40	141
Replanteo	m2	\$ 12,339	0.42	\$ 5,182.38	141
Estructura, cerramiento y cubierta					
Tabla burra 10x2.2 a 2.7cmx2.9m - ordinario	Und	\$ 7,927	1.06	\$ 8,402.62	107
Puntilla con cabeza 2"	lb	\$ 4,118	0.60	\$ 2,470.80	125
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31,473	3.00	\$ 94,419.00	47
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	110,879.20
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	263,998.10
Tomado de la Construdata N°215					

CA-23 Broche

CA-23 Broche					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	0.04	\$ 1,510.76	141
Limatón Ø10-12cm (3m) eucalipto	Und	\$ 14,424	2.40	\$ 34,617.60	108
Alambre de púas IOWA (350m) cal.14	rl	\$ 203,349	0.04	\$ 8,133.96	83
Puntilla con cabeza 2"	lb	\$ 4,118	0.05	\$ 205.90	125
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31,473	1.19	\$ 37,452.87	47
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$	81,921.09
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$	17,246.55
Dato tomado de la revista Construdata N° 215					

CA-24 Zona Dura

CA-24 Zona dura					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	0.31	\$ 3,134.10	141
Replanteo	m2	\$ 12,339	3.07	\$ 37,880.73	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	0.61	\$ 23,039.09	141
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 137,317	0.61	\$ 83,763.37	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 134,290	5.27	\$ 707,708.30	162
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	855,525.59
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	278,672.83
Tomado de la Construdata N°215					

CA-25 Zona Dura

CA-25 Zona dura					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 10,110	1.01	\$ 10,211.10	141
Replanteo	m2	\$ 12,339	10.09	\$ 124,500.51	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	2.02	\$ 76,293.38	141
Relleno en recebo común compactado	m3	\$ 137,317	2.02	\$ 277,380.34	141
Estructura					
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 134,290	12.29	\$ 1,650,424.10	162
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	2,138,809.43
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	211,973.18
Tomado de la Construdata N°215					

CA-26 Cerca

CA-26 Cerca eléctrica					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación Manual Profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	0.02	\$ 755.38	141
Límatón Ø10-12cm (3m) eucalipto	Und	\$ 14,424	1.20	\$ 17,308.80	108
Barra corrugada G-60 1/2" (6m)	Und	\$ 18,908	3.85	\$ 72,795.80	67
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31,473	5.93	\$ 186,634.89	47
Cerca Eléctrica Galvanizada C14 1000M 1040 Puma	Und	\$ 291,900	0.06	\$ 17,315.51	**
Aislador Para Cerca Eléctrica Pivote - Puntilla X 100unidades	Und	\$ 18,000	0.02	\$ 432.00	**
Puntilla con cabeza 2"	lb	\$ 4,118	0.20	\$ 823.60	125
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$	296,065.98
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$	9,982.00
Dato tomado de la revista Construdata N° 215					
**Cerca Eléctrica Galvanizada C14 1000M 1040 Puma https://acortar.link/sXrtpX					
**Aislador Para Cerca Eléctrica Pivote - Puntilla X100 unidades https://acortar.link/4UCn6L					

CA-27 Canal

CA-27 Canal					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Replanteo	m2	\$ 12,339	13.19	\$ 162,751.41	141
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	1.32	\$ 49,855.08	141
Placa en concreto 3000 psi 10 cm malla electrosoldada	m2	\$ 134,290	13.19	\$ 1,771,285.10	162
Muro en concreto 3000 PSI 10 cm	m	\$ 170,692	2.14	\$ 365,280.88	162
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	2,349,172.47
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	178,102.54
Tomado de la Construdata N°215					

CA-28 Muro

CA-28 Muro					
Materiales	Unidad de Medida	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Replanteo	m2	\$ 12,339	1.25	\$ 15,423.75	141
Muro en concreto 3000 PSI 10 cm	m	\$ 512,076	4.17	\$ 2,135,356.92	162*
Piso gres formato 25cmx7cm	m2	\$ 55,608	4.17	\$ 231,885.36	173
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$	2,382,666.03
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2				\$	571,382.74
Tomado de la Construdata N°215					
162* Muro en concreto 3000 PSI 30 cm Tomado Muro en concreto 3000 PSI 10 cm					

Depreciación (Fitto y Corvini):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 Construcción	12	70	17%	3,5	38,84%	\$ 1.167.492,15	\$ 453.453,95	\$ 714.038,20	\$ 714.000,00
CA-1 Baño	12	70	17%	3	26,25%	\$ 2.816.553,83	\$ 739.345,38	\$ 2.077.208,45	\$ 2.077.200,00
CA-2 Ramada	12	70	17%	2,5	17,23%	\$ 940.472,90	\$ 162.043,48	\$ 778.429,42	\$ 778.400,00
CA-3 Columna	12	100	12%	2,5	14,27%	\$ 2.569.749,02	\$ 366.703,19	\$ 2.203.045,83	\$ 2.203.000,00
CA-4 Patio	12	70	17%	2,5	17,23%	\$ 943.658,62	\$ 162.592,38	\$ 781.066,24	\$ 781.100,00
CA-5 Zona Dura	12	70	17%	2,5	17,23%	\$ 259.225,06	\$ 44.664,48	\$ 214.560,58	\$ 214.600,00
CA-6 Columnas	12	70	17%	2,5	17,23%	\$ 808.859,65	\$ 139.366,52	\$ 669.493,13	\$ 669.500,00
CA-7 Cerca	12	25	48%	2,5	40,74%	\$ 16.479,68	\$ 6.713,82	\$ 9.765,86	\$ 9.800,00
CA-8 Perrería	12	60	20%	2,5	19,12%	\$ 206.425,01	\$ 39.468,46	\$ 166.956,55	\$ 167.000,00
CA-9 Acceso	12	50	24%	2,5	21,77%	\$ 35.361,87	\$ 7.698,28	\$ 27.663,59	\$ 27.700,00
CA-10 Cerca	12	25	48%	2,5	40,74%	\$ 19.412,12	\$ 7.908,50	\$ 11.503,62	\$ 11.500,00
CA-11 Cerca	12	25	48%	2,5	40,74%	\$ 12.793,81	\$ 5.212,20	\$ 7.581,61	\$ 7.600,00
CA-12 Galpón	12	60	20%	2,5	19,12%	\$ 152.840,72	\$ 29.223,15	\$ 123.617,57	\$ 123.600,00
CA-13 Ramada	12	60	20%	2,5	19,12%	\$ 140.128,78	\$ 26.792,62	\$ 113.336,16	\$ 113.300,00
CA-14 Portada	12	70	17%	2,5	17,23%	\$ 3.630.384,19	\$ 625.515,20	\$ 3.004.868,99	\$ 3.004.900,00
CA-15 Tanque	12	100	12%	2,5	14,27%	\$ 269.649,22	\$ 38.478,94	\$ 231.170,28	\$ 231.200,00
CA-16 Caja	12	70	17%	2,5	17,23%	\$ 648.761,81	\$ 111.781,66	\$ 536.980,15	\$ 537.000,00
CA-17 Perrería	12	70	17%	2,5	17,23%	\$ 512.520,53	\$ 88.307,29	\$ 424.213,24	\$ 424.200,00
CA-18 Cerramiento	12	60	20%	2,5	19,12%	\$ 17.622,21	\$ 3.369,37	\$ 14.252,84	\$ 14.300,00
CA-19 Huellas	12	50	24%	2,5	21,77%	\$ 9.826,64	\$ 2.139,26	\$ 7.687,38	\$ 7.700,00
CA-20 Columna	12	70	17%	2,5	17,23%	\$ 732.246,13	\$ 126.166,01	\$ 606.080,12	\$ 606.100,00
CA-21 Cerca	12	25	48%	2,5	40,74%	\$ 26.000,11	\$ 10.592,44	\$ 15.407,67	\$ 15.400,00
CA-22 Perrería	12	60	20%	2,5	19,12%	\$ 263.998,10	\$ 50.476,44	\$ 213.521,66	\$ 213.500,00
CA-23 Broche	12	25	48%	2,5	40,74%	\$ 17.246,55	\$ 7.026,24	\$ 10.220,31	\$ 10.200,00
CA-24 Zona Dura	12	100	12%	2,5	14,27%	\$ 278.672,83	\$ 39.766,61	\$ 238.906,22	\$ 238.900,00
CA-25 Zona Dura	12	100	12%	2,5	14,27%	\$ 211.973,18	\$ 30.248,57	\$ 181.724,61	\$ 181.700,00
CA-26 Cerca	12	25	48%	2,5	40,74%	\$ 9.982,00	\$ 4.066,67	\$ 5.915,33	\$ 5.900,00
CA-27 Canal	12	100	12%	2,5	14,27%	\$ 178.102,54	\$ 25.415,23	\$ 152.687,31	\$ 152.700,00
CA-28 Muro	12	100	12%	2,5	14,27%	\$ 571.382,74	\$ 81.536,32	\$ 489.846,42	\$ 489.800,00

PARA LOS CULTIVOS Y/O ESPECIES:

NOMBRE COMUN	UN	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			AÑOS
		INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL	
Pino ø < 0,90 m h: 8m	und	\$ 106,400.00	\$ 15,120.00	\$ 121,520.00	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5
Pino ø < 0,50 m h: 8m	und	\$ 106,400.00	\$ 15,120.00	\$ 121,520.00	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5
Acacia ø < 0,18 m h: 8m	und	\$ 47,600.00	\$ 15,120.00	\$ 62,720.00	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5
Acacia ø < 0,15 m h: 9m 4	und	\$ 47,600.00	\$ 15,120.00	\$ 62,720.00	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5
Acacia ø < 0,60 m h: 6m 1 und	und	\$ 47,600.00	\$ 15,120.00	\$ 62,720.00	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5
Acacia ø < 0,41 m h: 5m 1 und	und	\$ 47,600.00	\$ 15,120.00	\$ 62,720.00	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5
Acacia ø < 0,22 m h: 6m	und	\$ 47,600.00	\$ 15,120.00	\$ 62,720.00	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5
Acacia ø < 0,70 m h: 6m 1	und	\$ 47,600.00	\$ 15,120.00	\$ 62,720.00	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5
Urapan ø < 0,30 m h: 9m	und	\$ 52,640.00	\$ 15,120.00	\$ 67,760.00	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5
Urapan ø < 0,25 m h: 8m	und	\$ 52,640.00	\$ 15,120.00	\$ 67,760.00	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5
Urapan ø < 0,40 m h: 9m	und	\$ 52,640.00	\$ 15,120.00	\$ 67,760.00	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5
Urapan ø < 0,18 m h: 7m	und	\$ 52,640.00	\$ 15,120.00	\$ 67,760.00	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5
Urapan ø < 0,15 m h: 8m	und	\$ 52,640.00	\$ 15,120.00	\$ 67,760.00	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5
Urapan ø < 0,28 m h: 10m	und	\$ 52,640.00	\$ 15,120.00	\$ 67,760.00	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5
Urapan ø < 0,20 m h: 9m	und	\$ 52,640.00	\$ 15,120.00	\$ 67,760.00	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5
Urapan ø < 0,22 m h: 9m	und	\$ 52,640.00	\$ 15,120.00	\$ 67,760.00	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5
Jazmín ø < 0,20 m h: 6m	und			\$ -	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5
Jazmín ø < 0,25 m h: 7m 1 und	und			\$ -	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5
Jazmín ø < 0,15 m h: 4m 2 und	und			\$ -	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5
Jazmín ø < 0,30 m h: 7m	und			\$ -	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5
Papayo	und	\$ 38,080.00	\$ 15,120.00	\$ 53,200.00	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5
Mora	und			\$ -	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5
Curuba	und	\$ 88,480.00	\$ 58,240.00	\$ 146,720.00	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5
Plantas ornamentales	und	\$ 14,000.00	\$ 15,120.00	\$ 29,120.00	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5
Uña de Gato	und	\$ 14,000.00	\$ 15,120.00	\$ 29,120.00	\$ 5,880.00	\$ 7,560.00	\$ 13,440.00	2.5

TOTAL	ESTADO FITOSANITARIO	VALOR TOTAL	DESARROLLO		PRODUCCION		
			1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años.
			Ø ≤ 10 CM	(10 cm-20 cm)	(21cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	(MAYOR A-60 cm)
\$ 144,513.60	1.00	\$ 144,513.60	\$ 14,451.36	\$ 47,689.49	\$ 95,378.98	\$ 130,062.24	\$ 144,513.60
\$ 144,513.60	1.00	\$ 144,513.60	\$ 14,451.36	\$ 47,689.49	\$ 95,378.98	\$ 130,062.24	\$ 144,513.60
\$ 84,537.60	1.00	\$ 84,537.60	\$ 8,453.76	\$ 27,897.41	\$ 55,794.82	\$ 76,083.84	\$ 84,537.60
\$ 84,537.60	1.00	\$ 84,537.60	\$ 8,453.76	\$ 27,897.41	\$ 55,794.82	\$ 76,083.84	\$ 84,537.60
\$ 84,537.60	1.00	\$ 84,537.60	\$ 8,453.76	\$ 27,897.41	\$ 55,794.82	\$ 76,083.84	\$ 84,537.60
\$ 84,537.60	1.00	\$ 84,537.60	\$ 8,453.76	\$ 27,897.41	\$ 55,794.82	\$ 76,083.84	\$ 84,537.60
\$ 84,537.60	1.00	\$ 84,537.60	\$ 8,453.76	\$ 27,897.41	\$ 55,794.82	\$ 76,083.84	\$ 84,537.60
\$ 84,537.60	1.00	\$ 84,537.60	\$ 8,453.76	\$ 27,897.41	\$ 55,794.82	\$ 76,083.84	\$ 84,537.60
\$ 84,537.60	1.00	\$ 84,537.60	\$ 8,453.76	\$ 27,897.41	\$ 55,794.82	\$ 76,083.84	\$ 84,537.60
\$ 89,678.40	1.00	\$ 89,678.40	\$ 8,967.84	\$ 29,593.87	\$ 59,187.74	\$ 80,710.56	\$ 89,678.40
\$ 89,678.40	1.00	\$ 89,678.40	\$ 8,967.84	\$ 29,593.87	\$ 59,187.74	\$ 80,710.56	\$ 89,678.40
\$ 89,678.40	1.00	\$ 89,678.40	\$ 8,967.84	\$ 29,593.87	\$ 59,187.74	\$ 80,710.56	\$ 89,678.40
\$ 89,678.40	1.00	\$ 89,678.40	\$ 8,967.84	\$ 29,593.87	\$ 59,187.74	\$ 80,710.56	\$ 89,678.40
\$ 89,678.40	1.00	\$ 89,678.40	\$ 8,967.84	\$ 29,593.87	\$ 59,187.74	\$ 80,710.56	\$ 89,678.40
\$ 89,678.40	1.00	\$ 89,678.40	\$ 8,967.84	\$ 29,593.87	\$ 59,187.74	\$ 80,710.56	\$ 89,678.40
\$ 89,678.40	1.00	\$ 89,678.40	\$ 8,967.84	\$ 29,593.87	\$ 59,187.74	\$ 80,710.56	\$ 89,678.40
\$ 89,678.40	1.00	\$ 89,678.40	\$ 8,967.84	\$ 29,593.87	\$ 59,187.74	\$ 80,710.56	\$ 89,678.40
\$ 20,563.20	1.00	\$ 20,563.20	\$ 2,056.32	\$ 6,785.86	\$ 13,571.71	\$ 18,506.88	\$ 20,563.20
\$ 20,563.20	1.00	\$ 20,563.20	\$ 2,056.32	\$ 6,785.86	\$ 13,571.71	\$ 18,506.88	\$ 20,563.20
\$ 20,563.20	1.00	\$ 20,563.20	\$ 2,056.32	\$ 6,785.86	\$ 13,571.71	\$ 18,506.88	\$ 20,563.20
\$ 20,563.20	1.00	\$ 20,563.20	\$ 2,056.32	\$ 6,785.86	\$ 13,571.71	\$ 18,506.88	\$ 20,563.20
\$ 74,827.20	1.00	\$ 74,827.20	\$ 7,482.72	\$ 24,692.98	\$ 49,385.95	\$ 67,344.48	\$ 74,827.20
\$ 20,563.20	1.00	\$ 20,563.20	\$ 2,056.32	\$ 6,785.86	\$ 13,571.71	\$ 18,506.88	\$ 20,563.20
\$ 170,217.60	1.00	\$ 170,217.60	\$ 17,021.76	\$ 56,171.81	\$ 112,343.62	\$ 153,195.84	\$ 170,217.60
\$ 50,265.60	1.00	\$ 50,265.60	\$ 5,026.56	\$ 16,587.65	\$ 33,175.30	\$ 45,239.04	\$ 50,265.60
\$ 50,265.60	1.00	\$ 50,265.60	\$ 5,026.56	\$ 16,587.65	\$ 33,175.30	\$ 45,239.04	\$ 50,265.60

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	PRODUCTIVIDAD	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
Pino Ø < 0,90 m h: 8m	1.00	und	\$ 130,062.24	1.00	\$ 130,062.24	\$ 130,100.00
Pino Ø < 0,50 m h: 8m	1.00	und	\$ 130,062.24	1.00	\$ 130,062.24	\$ 130,100.00
Acacia Ø < 0,18 m h: 8m	2.00	und	\$ 8,453.76	1.00	\$ 16,907.52	\$ 16,900.00
Acacia Ø < 0,15 m h: 9m 4	4.00	und	\$ 8,453.76	1.00	\$ 33,815.04	\$ 33,800.00
Acacia Ø < 0,60 m h: 6m 1 und	1.00	und	\$ 76,083.84	1.00	\$ 76,083.84	\$ 76,100.00
Acacia Ø < 0,41 m h: 5m 1 und	1.00	und	\$ 55,794.82	1.00	\$ 55,794.82	\$ 55,800.00
Acacia Ø < 0,22 m h: 6m	1.00	und	\$ 27,897.41	1.00	\$ 27,897.41	\$ 27,900.00
Acacia Ø < 0,70 m h: 6m 1	1.00	und	\$ 76,083.84	1.00	\$ 76,083.84	\$ 76,100.00
Urapan Ø < 0,30 m h: 9m	2.00	und	\$ 29,593.87	1.00	\$ 59,187.74	\$ 59,200.00
Urapan Ø < 0,25 m h: 8m	2.00	und	\$ 29,593.87	1.00	\$ 59,187.74	\$ 59,200.00
Urapan Ø < 0,40 m h: 9m	1.00	und	\$ 59,187.74	1.00	\$ 59,187.74	\$ 59,200.00
Urapan Ø < 0,18 m h: 7m	1.00	und	\$ 29,593.87	1.00	\$ 29,593.87	\$ 29,600.00
Urapan Ø < 0,15 m h: 8m	1.00	und	\$ 29,593.87	1.00	\$ 29,593.87	\$ 29,600.00
Urapan Ø < 0,28 m h: 10m	1.00	und	\$ 59,187.74	1.00	\$ 59,187.74	\$ 59,200.00
Urapan Ø < 0,20 m h: 9m	1.00	und	\$ 29,593.87	1.00	\$ 29,593.87	\$ 29,600.00
Urapan Ø < 0,22 m h: 9m	1.00	und	\$ 29,593.87	1.00	\$ 29,593.87	\$ 29,600.00
Jazmín Ø < 0,20 m h: 6m	1.00	und	\$ 6,785.86	1.00	\$ 6,785.86	\$ 6,800.00
Jazmín Ø < 0,25 m h: 7m 1 und	1.00	und	\$ 6,785.86	1.00	\$ 6,785.86	\$ 6,800.00
Jazmín Ø < 0,15 m h: 4m 2 und	2.00	und	\$ 6,785.86	1.00	\$ 13,571.71	\$ 13,600.00
Jazmín Ø < 0,30 m h: 7m	1.00	und	\$ 13,571.71	1.00	\$ 13,571.71	\$ 13,600.00
Papayo	4.00	und	\$ 49,385.95	1.00	\$ 197,543.81	\$ 197,500.00
Mora	1.00	und	\$ 13,571.71	1.00	\$ 13,571.71	\$ 13,600.00
Curuba	1.00	und	\$ 112,343.62	1.00	\$ 112,343.62	\$ 112,300.00
Plantas ornamentales	6.00	und	\$ 33,175.30	1.00	\$ 199,051.78	\$ 199,100.00
Uña de Gato	10.00	und	\$ 33,175.30	1.00	\$ 331,752.96	\$ 331,800.00
TOTAL						\$ 1,797,100.00

15. AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	Und	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	1.222,94	\$ 73.500,00	\$ 89.886.090,00
Total Terreno					\$ 89.886.090,00
CONSTRUCCIONES					
C1	Construcción	m ²	88,97	\$ 714.000,00	\$ 63.524.580,00
Total Construcciones					\$ 63.524.580,00
ANEXOS					
CA1	Baño	m ²	3,85	\$ 2.077.200,00	\$ 7.997.220,00
CA2	Ramada	m ²	5,55	\$ 778.400,00	\$ 4.320.120,00
CA3	Columna	Und	1,00	\$ 2.203.000,00	\$ 2.203.000,00
CA4	Patio	m ²	14,66	\$ 781.100,00	\$ 11.450.926,00
CA5	Zona Dura	m ²	41,76	\$ 214.600,00	\$ 8.961.696,00
CA6	Columnas	Und	2,00	\$ 669.500,00	\$ 1.339.000,00
CA7	Cerca	m	5,40	\$ 9.800,00	\$ 52.920,00
CA8	Perrera	m ²	0,78	\$ 167.000,00	\$ 130.260,00
CA9	Acceso	m	4,14	\$ 27.700,00	\$ 114.678,00
CA10	Cerca	m	121,77	\$ 11.500,00	\$ 1.400.355,00
CA11	Cerca	m	31,22	\$ 7.600,00	\$ 237.272,00
CA12	Galpón	m ²	22,14	\$ 123.600,00	\$ 2.736.504,00
CA13	Ramada	m ²	6,00	\$ 113.300,00	\$ 679.800,00
CA14	Portada	Und	1,00	\$ 3.004.900,00	\$ 3.004.900,00
CA15	Tanque	m ³	23,78	\$ 231.200,00	\$ 5.497.936,00
CA16	Caja	m ²	0,27	\$ 537.000,00	\$ 144.990,00
CA17	Perrera	m ²	1,03	\$ 424.200,00	\$ 436.926,00
CA18	Cerramiento	m	7,54	\$ 14.300,00	\$ 107.822,00
CA19	Huellas	m	10,52	\$ 7.700,00	\$ 81.004,00
CA20	Columna	Und	1,00	\$ 606.100,00	\$ 606.100,00
CA21	Cerca	m	19,13	\$ 15.400,00	\$ 294.602,00
CA22	Perrera	m ²	0,42	\$ 213.500,00	\$ 89.670,00
CA23	Broche	m	4,75	\$ 10.200,00	\$ 48.450,00
CA24	Zona Dura	m ²	3,07	\$ 238.900,00	\$ 733.423,00
CA25	Zona Dura	m ²	10,09	\$ 181.700,00	\$ 1.833.353,00
CA26	Cerca	m	29,66	\$ 5.900,00	\$ 174.994,00
CA27	Canal	m	21,19	\$ 152.700,00	\$ 3.235.713,00
CA28	Muro	m ²	4,17	\$ 489.800,00	\$ 2.042.466,00
Total Anexos					\$ 59.956.100,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					\$ 1.797.100,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 1.797.100,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 215.163.870,00

**SON: DOSCIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS
MONEDA CORRIENTE**

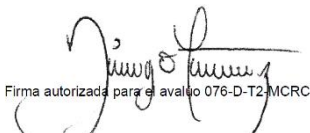
[Handwritten signature and stamp]
076972104123

Bogotá, D.C., 24 de Octubre de 2025

Cordialmente,

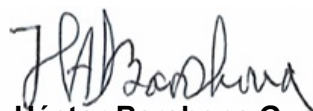


Gabriel Sarmiento Arango
Representante Legal
R.A.A AVAL-10163731



Firma autorizada para el avalúo 076-D-T2-MCRC

Diego Fernando Espíndola
Perito Designado
R.A.A. AVAL-1019015960



Héctor Barahona Guerrero
Comité Técnico
R.A.A. AVAL-19114869

ANEXOS:

- Localización General
- Localización Específica
- Acta de comité corporativo
- Registro Fotográfico
- Acta de Comité Técnico
- Indemnizaciones

16. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Que el **LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ** no tiene interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.).

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

LOCALIZACIÓN GENERAL



LOCALIZACIÓN ESPECÍFICA



ACTA DE COMITÉ CORPORATIVO ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL RURAL
076-D-T2-MCRC.

En la ciudad de Bogotá, D.C. a los 24 de Octubre de 2025, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por el **Consorcio Vial MHC 063**, del predio denominado **Lote La Loma** en el Municipio de Tausa (Cundinamarca), elaborado y presentado por el evaluador Diego Fernando Espíndola.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	Und	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	1.222,94	\$ 73.500,00	\$ 89.886.090,00
Total Terreno					\$ 89.886.090,00
CONSTRUCCIONES					
C1	Construcción	m ²	88,97	\$ 714.000,00	\$ 63.524.580,00
Total Construcciones					\$ 63.524.580,00
ANEXOS					
CA1	Baño	m ²	3,85	\$ 2.077.200,00	\$ 7.997.220,00
CA2	Ramada	m ²	5,55	\$ 778.400,00	\$ 4.320.120,00
CA3	Columna	Und	1,00	\$ 2.203.000,00	\$ 2.203.000,00
CA4	Patio	m ²	14,66	\$ 781.100,00	\$ 11.450.926,00
CA5	Zona Dura	m ²	41,76	\$ 214.600,00	\$ 8.961.696,00
CA6	Columnas	Und	2,00	\$ 669.500,00	\$ 1.339.000,00
CA7	Cerca	m	5,40	\$ 9.800,00	\$ 52.920,00
CA8	Perrera	m ²	0,78	\$ 167.000,00	\$ 130.260,00
CA9	Acceso	m	4,14	\$ 27.700,00	\$ 114.678,00
CA10	Cerca	m	121,77	\$ 11.500,00	\$ 1.400.355,00
CA11	Cerca	m	31,22	\$ 7.600,00	\$ 237.272,00
CA12	Galpón	m ²	22,14	\$ 123.600,00	\$ 2.736.504,00
CA13	Ramada	m ²	6,00	\$ 113.300,00	\$ 679.800,00
CA14	Portada	Und	1,00	\$ 3.004.900,00	\$ 3.004.900,00
CA15	Tanque	m ³	23,78	\$ 231.200,00	\$ 5.497.936,00
CA16	Caja	m ²	0,27	\$ 537.000,00	\$ 144.990,00
CA17	Perrera	m ²	1,03	\$ 424.200,00	\$ 436.926,00
CA18	Cerramiento	m	7,54	\$ 14.300,00	\$ 107.822,00
CA19	Huellas	m	10,52	\$ 7.700,00	\$ 81.004,00
CA20	Columna	Und	1,00	\$ 606.100,00	\$ 606.100,00
CA21	Cerca	m	19,13	\$ 15.400,00	\$ 294.602,00
CA22	Perrera	m ²	0,42	\$ 213.500,00	\$ 89.670,00
CA23	Broche	m	4,75	\$ 10.200,00	\$ 48.450,00
CA24	Zona Dura	m ²	3,07	\$ 238.900,00	\$ 733.423,00
CA25	Zona Dura	m ²	10,09	\$ 181.700,00	\$ 1.833.353,00
CA26	Cerca	m	29,66	\$ 5.900,00	\$ 174.994,00
CA27	Canal	m	21,19	\$ 152.700,00	\$ 3.235.713,00
CA28	Muro	m ²	4,17	\$ 489.800,00	\$ 2.042.466,00
Total Anexos					\$ 59.956.100,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					\$ 1.797.100,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 1.797.100,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 215.163.870,00

SON: DOSCIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE



Instituto Nacional de Vías
República de Colombia



Se firma en Bogotá D.C. a los 24 de Octubre de 2025.

Gabriel Sarmiento Arango
Representante Legal

Firma autorizada para el avalúo 076-D-T2-MCRC

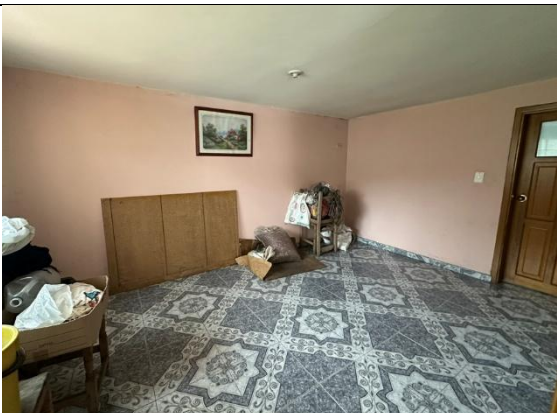
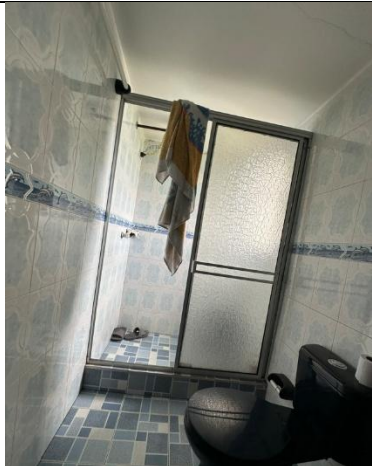
Diego Fernando Espíndola
Avaluador
R.A.A: N° AVAL-1019015960

Héctor Barahona Guerrero
Director de Avalúos.
R.A.A: N° AVAL -19114869

John Michel Guaneme Rodríguez
Comité Técnico
R.A.A: N° AVAL-80028703

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Vista Inicial	Vista Predio
	
C-1 Fachada Frontal	C-1 Fachada posterior y Lateral
	
C-1 Acceso Cocina	C-1 Cocina

	
C-1 Cocina	C-1 Salón Comedor
	
C-1 Habitaciones	C-1 Habitaciones
	
C-1 Baño	C-1 Baño



C-1 Bodega de Almacenamiento



C-1 Bodega de Almacenamiento



Ca-1 Baño Fachada



Ca-1 Baño Interior



Ca-2 Ramada



Ca-3 Columna



Ca-4 Patio



Ca-5 Zona Dura



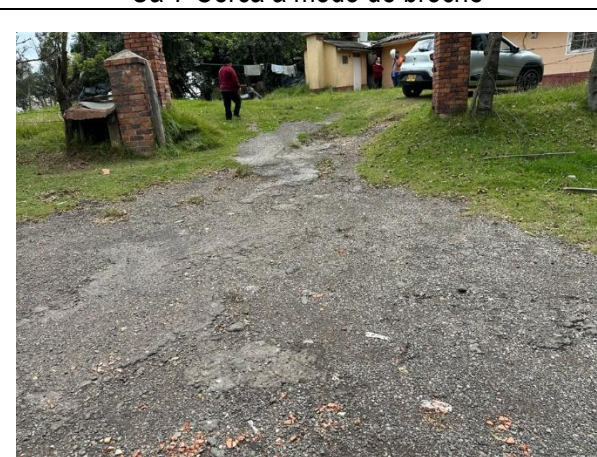
Ca-6 Columnas



Ca-7 Cerca a modo de broche



Ca-8 Perrera



Ca-9 Acceso



Ca-12 Galpón



Ca-13 Ramada



Ca-14 Portada



Ca-15 Tanque de agua



Ca-16 Caja de Piso



Ca-17 Perrera

	
Ca-19 Huellas	Ca-18 Cerramiento para Galpón
	
Ca-23 Broche	Ca-22 perrera
	
Ca-24 Zona dura	Ca-27 Canal

	
Ca-28 Muro	Vista Especies
	
Vista Especies	Vista Especies
	
Vista Especies	

INDEMNIZACIONES

LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

RESOLUCIÓN NO. 898 DEL IGAC DE 2014 “Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.” Modificada parcialmente por la Resolución No. 1044 del IGAC del 29 de Octubre de 2014 y la Resolución No. 316 del IGAC del 18 de marzo de 2015. RESUELVE: CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES ARTÍCULO NO. 1º. OBJETO. Fijar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración y actualización de los avalúos comerciales, incluido el valor de las indemnizaciones o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.	
DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE “De conformidad con lo previsto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, la indemnización está compuesta por el daño emergente cierto y consolidado, y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte.” ARTÍCULO No. 5º. DAÑO EMERGENTE. Corresponde al valor del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y a los siguientes conceptos, que pueden generarse en el marco del proceso de adquisición predial para proyectos de infraestructura de las entidades adscritas al Ministerio de Transporte:	
I. Notariado y Registro: Corresponde a los derechos notariales y de registro, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente.	\$ 11.213.320
II.Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en industrias: Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles que conforman la unidad industrial de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar dentro del mismo municipio, o la reubicación de estos en el área remanente cuando la adquisición es parcial, a fin de continuar con la actividad industrial debidamente reconocida y autorizada.	No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.
III. Desconexión de servicios públicos: Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el	\$ 254.518

respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien a la entidad adquirente. El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas.	
IV. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento. Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso.	\$ 0
V. Impuesto Predial: Numeral modificado por el artículo 5 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente: Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo con el trimestre en que se elabore el Avalúo, así: Primer Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75% Segundo Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50% Tercer Trimestre: del 1o de julio al 30 de Octubre, se reconocerá el 25% Cuarto Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".	No aplica.
VI. Adecuación de área remanente Habrà lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno, construcciones y cultivos, en los términos del numeral 5 del artículo 21 del Decreto Nacional 1420 de 1998, o la norma que lo modifique, derogue, complemente o adicione. Se reconocerá el valor de reposición a nuevo de las construcciones. Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, en cuya realización se tendrá en cuenta investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.	No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.
VII. Perjuicios Derivados De La Terminación De Contratos	No aplica.

Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos, tales como de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido. Se reconocerá en forma exclusiva para los casos en que el proceso de adquisición predial se adelante por enajenación voluntaria. En caso de expropiación no podrán tasarse perjuicios derivados del incumplimiento de obligaciones contractuales con terceros, porque según lo previsto por la ley 9 de 1989, artículo 26 inciso final, la expropiación constituye fuerza mayor. Para el cálculo de este concepto se tendrá en cuenta lo previsto en las cláusulas del respectivo contrato con los terceros y la normatividad vigente sobre la materia.	
ARTÍCULO NO. 6. LUCRO CESANTE Ganancia o provecho demostrable dejado de percibir, por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble requerido para la ejecución de obras de infraestructura de transporte.	
I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición: Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble. Se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato y la información tributaria y/o contable aportada por el beneficiario de la indemnización. Dicho contrato deberá haber sido suscrito mínimo 6 meses antes de la fecha de elaboración del avalúo.	\$ 3.739.998
II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas: Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior y se establecerá el ingreso tomando en consideración la información tributaria y contable aportada por el beneficiario de la indemnización. PARÁGRAFO 1º. En caso de que el beneficiario no esté obligado a presentar declaraciones tributarias, se tendrá en cuenta la información contable. PARÁGRAFO 2º. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley 17 42 de 2014, el lucro cesante se reconocerá hasta por un término de seis (6) meses.	\$ 0.
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	\$ 15.207.836
SON: QUINCE MILLONES DOSCIENTOS SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M.L.	



Instituto Nacional de Vías
República de Colombia



Gabriel Sarmiento Arango
Representante Legal
/R.A.A: N° AVAL-19163731

Héctor Barahona Guerrero
Comité Técnico
/R.A.A: N° AVAL -19114869

Firma autorizada para el avalúo 076-D-T2 MCRC

Diego Fernando Espíndola
Avaluador
R.A.A: N° AVAL-1019015960

SOPORTE DE CÁLCULOS

DAÑO EMERGENTE: Notario y Registro.

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS		
INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS		
"De conformidad con las disposiciones de la Resolución 898 y 1044 del 2014 del IGAC, para la indemnización de daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición."		
Tipo de Inmueble:	Lote	
Valor Avalúo Comercial:	\$ 215.163.870,00	
1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE		
ÍTEM	Monto compensado	
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 11.213.320	
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 11.213.320	
Anexo 1: Notariado y registro		
APLICA		
Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 00179 del 10 de enero de 2025, "por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones", que rige a partir del 10/01/2025 expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro y la resolución 00585 del 24 de enero de 2025. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.		
TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL	AVALÚO EN UVB
UVB 2025	\$ 11.552	18.625,68
SMMMLV 2025	\$ 1.423.500	Avalúo en SMMMLV
VALOR DE AVALÚO	\$ 215.163.870,0	151,15
Concepto	Tarifa	Valor
GASTOS NOTARIALES		
Derechos notariales		
Acto sin cuantía	\$ 86.200	\$ 674.892
Cuantía inferior a \$ 246.700	\$ 29.400	
Cuantía superior a \$ 246.700	0,30%	
Hoja papel de seguridad (15 hojas)	\$ 5.300	
Copia hoja de seguridad (30 hojas)	\$ 5.300	\$ 159.000
Recaudos		
Acto sin cuantía	\$ 18.400	\$ 96.900
0 - \$ 100'	\$ 27.600	
100' - 300'	\$ 41.700	
300' - 500'	\$ 50.300	
500' - 1000'	\$ 68.600	
1000' - 1500'	\$ 80.900	
> 1500'	\$ 92.000	
GASTOS REGISTRALES		
Registro		
Acto sin cuantía	\$ 28.100	\$ 2.315.163
< 1061,28 UVB	\$ 50.600	
1061,28 UVB - 15.918,96 UVB	0,8670%	
15.918,96 UVB - 27.592,87 UVB	1,0760%	
27.592,87 UVB - 40.858,70	1,1990%	
> 40.858,70 UVB	1,2680%	
FMI	\$ 21.900	\$ 21.900
Sistematización y conservación documental	2%	\$ 46.303
NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)		\$ 3.393.658
IMPUESTOS		
IVADERECHOS NOTARIALES	19,00%	\$ 173.544
RENTAS DEPARTAMENTALES	1,05%	\$ 2.267.021
SI RETENCIÓN EN LA FUENTE	2,50%	\$ 5.379.097
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)		\$ 11.213.320
Nota: El valor total de Notariado y Registro corresponde a la suma de gastos notariales (compuestos por los derechos notariales y los recaudos notariales), los gastos registrales y los impuestos (IVA y Rentas Departamentales)		

Desconexión de Servicios Públicos:

Desconexión de Redes Eléctricas:

Concepto		Tipo de visita	Tarifa 2025 sin IVA	Tarifa 2025 con IVA	
REVISION EQUIPO DE MEDIDA	Retiro Acometida y Medidor solicitado por el cliente ⁽¹⁾⁽²⁾	Medida Directa	213.881	254.518	
	Retiro Acometida y Medidor solicitado por el cliente NO RESIDENCIAL ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	Medida semidirecta	289.994	345.093	
		Medida Indirecta	289.994	345.093	
		Medida Directa	245.885	292.603	
	Medida directa Especial ⁽⁴⁾	Medida Directa	193.103	229.793	
	Medida Directa Liviana ⁽⁴⁾	Medida Directa	107.891	128.390	
	Medida Semidirecta 1-F<160	Medida semidirecta	397.323	472.814	
	Medida Indirecta F>160	Medida Indirecta	518.325	616.807	
Concepto		Tipo de visita	Tarifa 2025 sin IVA	Tarifa 2025 con IVA	
ALQUILER INFRAESTRUCTURA	Rechazos técnicos	Análisis documental	Poste o cámara	10.216	12.157
		Análisis terreno	Poste	21.180	25.204
			Cámara	62.743	74.664

Nota: se tuvo en cuenta el ítem Retiro Acometida y Medidor solicitado por el cliente medida directa de la tabla de Enel para el mes de octubre del año 2025 por un valor de \$ 254.518

I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN PREDIO RURAL

ARRENDADOR: LUZ MYRIAM MONTAÑO PINZON
ARRENDATARIO: BLANCA SOFIA PINZON DE MONTAÑO
CANON: 1'000.000 UN MILLON DE PESOS MCT
NOMBRE DEL PREDIO: FINCA LA LOMA
FECHA DE INICIACIÓN: ENERO 1 DE 2023
FECHA DE TERMINACIÓN: DICIEMBRE 31 DE 2023

Entre los suscritos: LUZ MYRIAM MONTAÑO PINZON y BLANCA SOFIA PINZON DE MONTAÑO, mayores de edad y vecinos de la vereda Pajarito – Tausa-, quienes para los efectos del presente documento nos denominaremos EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO, respectivamente, se ha celebrado un contrato de ARRENDAMIENTO contenido en las siguientes cláusulas: -----
----- **PRIMERA:** Objeto. Por medio del presente contrato EL ARRENDADOR cede a título de arrendamiento a favor de EL ARRENDATARIO quien así lo acepta, el uso y goce que tiene sobre un predio rural denominado LA LOMA, ubicado en , Municipio de Tausa Cundinamarca, comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Oriente colinda con la carretera Nacional antigua que Zipaquirá conduce a Ubaté, por el Occidente colinda con la Autopista que Zipaquirá conduce a Ubaté cerca de alambre de por medio, por el Norte, colinda con el camino que conduce a la Autopista a la vereda Cerro Verde, cerca de alambre de medio y por el Sur colinda con tierras de Celmira de Montaña, mojones de por medio y encierra. ----- **SEGUNDO:** El canon pactado para el arrendamiento será la suma de un millón de pesos mct (\$1'000.000), pagaderos mes vencido dentro de los primeros cinco (5) días mensuales en el domicilio de EL ARRENDADOR----- **TERCERA:** El predio consta de cercas de alambre y postes, tiene una capacidad para el pastoreo de ganado vacuno, cuenta con servicios de energía y acueducto ----- **CUARTA:** Son obligaciones especiales de EL ARRENDATARIO: pagar el valor pactado en la forma y plazos convenidos; conservar el predio en el mismo estado en que lo recibió, no ceder el contrato ni subarrendar el predio; dar aviso de inmediato al arrendador de cualquier perturbación que se presente a la posesión, por hechos de un tercero; dar aviso al arrendador sobre la existencia u ocurrencia de algún hecho natural que pudiese ocasionar tragedia o una desmejora del predio, dar al inmueble uso diferente al pactado o utilizarlo para fines contrarios a la ley, la moral o las buenas costumbres. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones antes descritas, dará derecho a EL ARRENDADOR a dar por terminado el arriendo y exigir de inmediato la restitución del mismo sin que haya necesidad de efectuar requerimientos judiciales o extrajudiciales para desahucio o constitución en mora, a los cuales renuncia expresamente EL ARRENDATARIO a favor de EL ARRENDADOR.: - -

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN PREDIO RURAL

ARRENDADOR: LUZ MYRIAM MONTAÑO PINZON
ARRENDATARIO: BLANCA SOFIA PINZON DE MONTAÑO
CANON: 1'100.000 UN MILLON CIEN MIL DE PESOS
NOMBRE DEL PREDIO: FINCA LA LOMA
FECHA DE INICIACIÓN: ENERO 1 DE 2024
FECHA DE TERMINACIÓN: DICIEMBRE 31 DE 2024

Entre los suscritos: LUZ MYRIAM MONTAÑO PINZON y BLANCA SOFIA PINZON DE MONTAÑO, mayores de edad y vecinos de la vereda Pajarito – Tausa-, quienes para los efectos del presente documento nos denominaremos EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO, respectivamente, se ha celebrado un contrato de ARRENDAMIENTO contenido en las siguientes cláusulas: - - - - -

- - - - - **PRIMERA:** Objeto. Por medio del presente contrato EL ARRENDADOR cede a título de arrendamiento a favor de EL ARRENDATARIO quien así lo acepta, el uso y goce que tiene sobre un predio rural denominado LA LOMA, ubicado en , Municipio de Tausa Cundinamarca, comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Oriente colinda con la carretera Nacional antigua que Zipaquirá conduce a Ubaté, por el Occidente colinda con la Autopista que Zipaquirá conduce a Ubaté cerca de alambre de por medio, por el Norte, colinda con el camino que conduce a la Autopista a la vereda Cerro Verde, cerca de alambre de medio y por el Sur colinda con tierras de Celmira de Montaña, mojones de por medio y encierra. - - - - -

SEGUNDO: El canon pactado para el arrendamiento será la suma de un millón cien mil pesos mct (\$1'100.000), pagaderos mes vencido dentro de los primeros cinco (5) días mensuales en el domicilio de EL ARRENDADOR- - - - - **TERCERA:** El predio consta de cercas de alambre y postes, tiene una capacidad para el pastoreo de ganado vacuno, cuenta con servicios de energía y acueducto - - - - -

- - - - - **CUARTA:** Son obligaciones especiales de EL ARRENDATARIO: pagar el valor pactado en la forma y plazos convenidos; conservar el predio en el mismo estado en que lo recibió, no ceder el contrato ni subarrendar el predio; dar aviso de inmediato al arrendador de cualquier perturbación que se presente a la posesión, por hechos de un tercero; dar aviso al arrendador sobre la existencia u ocurrencia de algún hecho natural que pudiese ocasionar tragedia o una desmejora del predio, dar al inmueble uso diferente al pactado o utilizarlo para fines contrarios a la ley, la moral o las buenas costumbres. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones antes descritas, dará derecho a EL ARRENDADOR a dar por terminado el arriendo y exigir de inmediato la restitución del mismo sin que haya necesidad de efectuar requerimientos judiciales o extrajudiciales para desahucio o constitución en mora, a los cuales renuncia expresamente EL ARRENDATARIO a favor de EL ARRENDADOR.: - -



PARA DETERMINAR EL LUCRO CESANTE O RENTAS DEJADAS DE PERCIBIR SE HICIERON POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SE REALIZARON CONSULTAS DE CANON DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON EL SIGUIENTE RESULTADO

Arrendadora:	LUZ MYRIAM MONTAÑO PINZON
Arrendataria:	BLANCA SOFIA PINZON DE MONTAÑO
Fecha Inicio:	01 de enero 2024
	Valor
	Canon
	\$
	1.100.000

Soporte Continuidad Arrendamiento:

VIVIENDA	DIRECCION		CONTACTO	TELEFONO	VALOR
	San Rafael	dos habitaciones sala comedor cocina	Nancy Caicedo	3138056502	\$650.000
	Zafiro-nemocon	dos habitaciones sala comedor cocina	Yolanda Garay	3125619632	\$600.000
	Nemocon	dos habitaciones sala comedor cocina	HOUW COLOMBIA	3225544320	\$620.000
				PROMEDIO	623.333

COMO ESTE VALOR ES INFERIOR AL VALOR DEL CONTRATO SE TOMARÁ PARA EL LUCRO CESANTE EL PROMEDIO DEL CANON HALLADO QUE ES \$ 623.333

Cálculo Pérdidas:	Valor Canon	Meses a Pagar	Total
	\$ 623.333	6 meses	\$ 3.739.998



Instituto Nacional de Vías
República de Colombia



AVALÚO COMERCIAL RURAL

MEJORAMIENTO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO, GESTION PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA RUTA DE LOS COMUNEROS (ZIPAQUIRÁ - BARBOSA - BUCARAMANGA; GIRÓN - PIEDECUESTA) EN LOS DEPARTAMENTOS DE CUNDINAMARCA, BOYACÁ Y SANTANDER, EN MARCO DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA, MEDIANTE EL PROGRAMA DE OBRA PUBLICA “VÍAS PARA LA LEGALIDAD Y LA REACTIVACIÓN VISIÓN 2030”



Ficha Predial: 024-D-T2-MCRC

TIPO INMUEBLE: Lote
PROPIETARIO: Edelmira Carvajal Estupiñan.
DIRECCIÓN: Lote El Veintiseis
DEPARTAMENTO: Cundinamarca
MUNICIPIO: Nemocón
VEREDA: Patio Bonito

SOLICITANTE:
CONSORCIO VIAL MHC 063
Nit: 901475859-6

REALIZADO POR:
Lonja colombiana de la Propiedad Raíz

Bogotá, D. C., 10 de noviembre de 2025

[Firma manuscrita]
102410 72 1041225

Contenido

1.	INFORMACION BASICA	3
2.	INFORMACIÓN CATASTRAL	3
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA	3
4.	DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.....	3
5.	INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR	4
6.	NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	5
7.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	10
8.	DESCRIPCION GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES	11
9.	DESCRIPCION GENERAL DE LOS ANEXOS	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
10.	DESCRIPCION GENERAL DE LOS CULTIVOS O ESPECIES	11
11.	CONSIDERACIONES.....	11
12.	METODOLOGÍA UTILIZADA	12
13.	JUSTIFICACION DE METODOLOGÍA UTILIZADA.....	13
14.	MEMORIA DE CALCULOS	13
15.	AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO	18
16.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	20
	LOCALIZACIÓN GENERAL	21
	LOCALIZACIÓN ESPECÍFICA.....	21
	REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	23
	ESTUDIO DE MERCADO.....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
	PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN.....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
	PRESUPUESTO DE ANEXOS	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
	PRESUPUESTO DE CULTIVOS Y/O ESPECIES.....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
	REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR.....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO			
1. INFORMACION BASICA			
DEPARTAMENTO		Cundinamarca	
MUNICIPIO		Nemocón	
DIRECCIÓN		Lote El Veintiseis	
TIPO DE INMUEBLE		Lote	
VEREDA/CORREGIMIENTO		Patio Bonito	
TIPO DE AVALÚO	Avalúo Comercial Rural		
MARCO NORMATIVO	Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resoluciones IGAC 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución 316 de 2015.		
TIPO INMUEBLE	Lote	P.H. / N.P.H.	N.P.H.
USO ACTUAL	Lote		
USO NORMATIVO	Zona minero industrial		
FECHA VISITA	02 de Octubre de 2025.		
FECHA INFORME	10 de Noviembre de 2025		

2. INFORMACIÓN CATASTRAL		
CÓDIGO PREDIAL NUEVO	254860000000000050355000000000 M.E	
CÓDIGO PREDIAL ANTERIOR	254860000000000050355000	
DESTINO ECONOMICO	Agropecuario	
DIRECCIÓN	Lote	
AVALÚO CATASTRAL	\$ 143.000,00 M/cte	
ÁREA DE TERRENO	200,00	M ²
ÁREA CONSTRUIDA	0.00	M ²

3. INFORMACIÓN JURÍDICA			
PROPIETARIOS	Edelmira Carvajal Estupiñan	CC	20.985.266
TITULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No.1320 de fecha 29 de agosto de 2005 otorgada por la Notaria Primera de Zipaquirá		
MATRICULA INMOBILIARIA	176-75531		
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	No aplica.		
GRAVAMENES / AFECTACIONES /LIMITACIONES AL DOMINIO / SERVIDUMBRES	Sobre el predio objeto de estudio No recaen gravámenes y/o limitaciones.		
OBSERVACIONES	La anterior información no constituye un estudio jurídico de títulos		

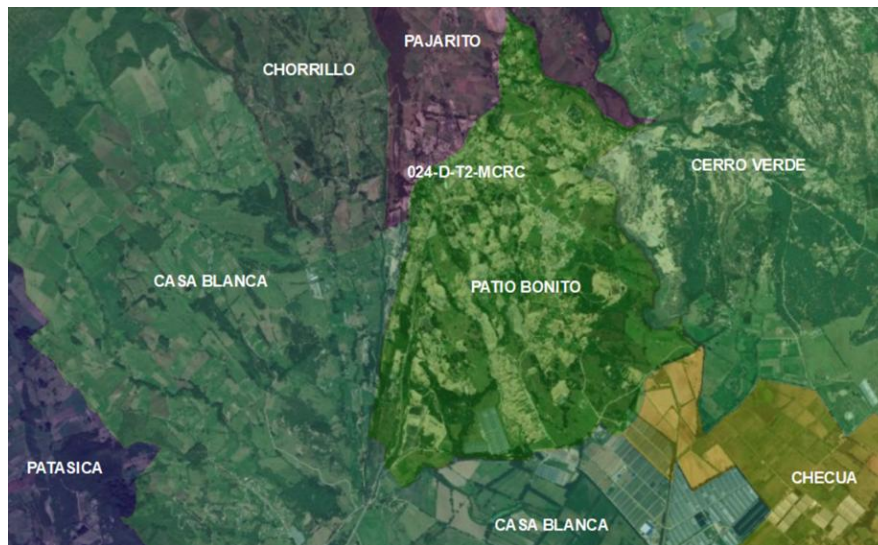
4. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA	
1.	Ficha predial
2.	Certificado catastral
3.	Certificado norma de uso
4.	Plano Predial
5.	Registro Fotográfico
6.	Certificado de Visita Predial
7.	Consulta Catastral
8.	Estudio de Títulos

5. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR

LOCALIZACIÓN SECTOR

El sector se encuentra localizado en el departamento de Cundinamarca, en el municipio de Nemocón, cuya extensión es de 99,00 km² aproximadamente, en una altitud de 2.585 m.s.m., limita con los municipios de Suesca al Norte; Gachancipá al Oriente y al Sur; Cogua al Occidente.

Fuente1: <https://www.municipio.com.co/municipio-nemocon.html>



Localización del Sector _ Imagen Shape Veredas IGAC

DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte	Vereda Pajarito
Oriente	Vereda Casa Blanca
Sur	Vereda Casa Blanca
Occidente	Vereda Cerro Verde

ACTIVIDADES PREDOMINANTES

En Nemocón se presentan la explotación de 1 mina de sal, 2 explotaciones de materia prima de caolín ubicadas en las veredas de Checua y Astorga, la de explotación de arena (material de cantera) en la vereda la Puerta y más de 400 punto de explotación de arcilla ubicadas en las veredas de Checua, Casa blanca, Cerro verde y patio Bonito.

La mina de sal de Nemocón ocupa uno de los principales renglones de la economía municipal siendo la principal vitrina turística del municipio reconocida a nivel, regional, nacional e internacional.

Fuente: <https://www.anm.gov.co/?q=anm-activa-la-region-en-el-municipio-de-nemocon-cundinamarca>

TIPOS DE EDIFICACION

Se encuentran edificaciones aisladas de uno y dos pisos construidos cerca del límite con la vía nacional.

TOPOGRAFIA

El sector se caracteriza a por tener un relieve fuertemente inclinado, Con Pendientes entre el 26 - 50%, Fuertemente Quebrado y pendiente entre 7 – 12 % inclinado

CARACTERISTICAS CLIMATICAS:

Altitud Promedio (msnm):	2.708 msnm
Temperatura Promedio:	13 ° C.

	Precipitación Promedio:	1.493 mm
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Teniendo en cuenta las condiciones del inmueble objeto de avalúo, se considera que las perspectivas de valorización del sector e inmueble son favorables en el mediano y largo plazo.	
VÍAS PRINCIPALES Y ESTADO	Nemocón se comunica por carretera con Bogotá, Chía, Cajicá, Pacho, Tabio, Tenjo, Gachancipá, Tocancipá, Sopó, Cogua, Tausa y Subachoque. Las Veredas poseen carreteras pavimentadas en su gran mayoría y vías destapadas.	
SERVICIOS PUBLICOS	El sector cuenta con servicio de acueducto y energía eléctrica.	
TRANSPORTE PUBLICO	El servicio de transporte es regular, prestado por rutas y vehículos particulares que conectan el sector con las zonas urbanas de los municipios de Nemocón y Zipaquirá, además con los corregimientos aledaños.	
6. NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES		
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	DE	EOT - Acuerdo No. 004 de 2015, Por el cual se realiza la revisión general al esquema de ordenamiento territorial del municipio de Nemocón, Cundinamarca. Resolución 957 de 2019, Por la cual se aprueba el ajuste y actualización del POMCA del río Bogotá. Resolución 218 de 2019, Por la cual se modifica la resolución No. 40 de 2011 del ICANH
CLASE DE SUELO:		Rural Concepto de uso de suelo
CATEGORIA SUELO:	DE	Zona Minero Industrial 100% Concepto de uso de suelo

USOS DEL SUELO:

Áreas de Actividad Minero - Industriales 100%

Usos:

Principal: industria Grupo III relacionada con transformación de materiales de construcción y arcillas.

Compatibles: Extracción, almacenaje y transformación de materiales de construcción y minería. Adecuación de suelos con fines de restauración morfológica y rehabilitación.

Condicionado: Infraestructura de servicios públicos.

Prohibidos: Vivienda, parcelaciones rurales.

Por medio del Certificado de Uso de Suelo 285 con fecha del 01 de diciembre de 2022 expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura de la Alcaldía Municipal de Nemocón y firmado por la Ing. Jeimmy Katherine Gómez Jaimes, se tiene que el suelo en el que está ubicado el predio es Rural, en Zona Minero Industrial 100%

Alcaldía Municipal de Nemocón

USO No. 276/22

LA SUSCRITA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO DE NEMOCÓN

CERTIFICA:

Que una vez revisado el Acuerdo No. 004 de 2015 "POR EL CUAL SE REALIZA LA REVISIÓN GENERAL AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE NEMOCÓN, CUNDINAMARCA" Resolución 957 de 2019 "POR LA CUAL SE APRUEBA EL AJUSTE Y ACTUALIZACIÓN DEL POMCA RÍO BOGOTÁ" (LEY 160 DE 1994)

El predio denominado "LOTE EL VEINTISEIS", ubicado en la vereda patio bonito, zona Rural del Municipio de Nemocón, identificado con cedula catastral No. 25486-00-00-00-0005-0355-0-00-00-0000, y con matrícula inmobiliaria No. 176-75531, propiedad de EDELMIRA CARVAJAL ESTUPIÑAN con CC.20.985.266. Al cual se le emite el siguiente uso de suelo.

NOTA 1: Al realizar el presente uso de suelo se encuentran 2 normativas que influyen dentro del predio, por lo cual se aclara que la jerarquía de este se desarrolla de la siguiente manera (ver artículo 33 del Acuerdo No. 004 de 2015, parágrafo 1):

- Acuerdo No. 004 de 2015 "POR EL CUAL SE REALIZA LA REVISIÓN GENERAL AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE NEMOCÓN, CUNDINAMARCA"
- Resolución 957 de 2019 "POR LA CUAL SE APRUEBA EL AJUSTE Y ACTUALIZACIÓN DEL POMCA RÍO BOGOTÁ" (LEY 160 DE 1994)

Acuerdo No. 004 de 2015 "POR EL CUAL SE REALIZA LA REVISIÓN GENERAL AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE NEMOCÓN, CUNDINAMARCA"

ZONA MINERO INDUSTRIAL 100 %

Predio Operante

Código	254860000000000000000000
Vereda_Código	254860000000000000
Vereda_Subnomenclatura	0
Código_Aterior	25486000000000000000
DEPARTAMENTO	35
MUNICIPIO	486
NUMERO_DEL_PREDIO	0000000000000000
DIRECCION	USO
OTROUSUSOS	0

Según el Artículo 140. USOS MINEROS, del Acuerdo No. 004 de 2015 "POR EL CUAL SE REALIZA LA REVISIÓN GENERAL AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE NEMOCÓN, CUNDINAMARCA"

Son aquellos relativos a la explotación, extracción, cargue, descargue, distribución y acopio de materiales para la construcción.

Las actividades propias de este tipo de usos se podrán realizar en las zonas definidas en los artículos 34 y 35 de la ley 685 de 2001, bajo las condiciones establecidas por el Ministerio de Medio Ambiente en su Resolución No. 1197 de 2004, en sus artículos no declarados nulos por el Consejo de Estado.

Son características propias del desarrollo de usos mineros, las siguientes:

De La Mano Por Nemocón 2020-2023

© Calle 3 N° 3-21 Palacio Municipal Nemocón, Cundinamarca © www.nemocon-cundinamarca.gov.co
 @estadodelnemocon-cundinamarca.gov.co @NEMOCON2023 @2017 SSP 4013 @alcaldiamemocon @COD POSTAL 89000

Alcaldía Municipal de Nemocon

HDA No. 218
Urb. No. 275/22

a. El establecimiento de áreas de aislamiento ambiental de, por lo menos, 100 ML sobre las vías existentes y sobre el lindero de los predios vecinos y las fuentes de agua, en caso de existir.

b. Contar con licencia ambiental otorgada por autoridad competente.

c. Presentar ante la autoridad competente el plan de restauración geomorfológica y restauración de la cobertura vegetal, secuencialmente con la explotación.

Según el Artículo 141. USOS INDUSTRIALES, ÍTEM 3, del Acuerdo No. 004 de 2015 "POR EL CUAL SE REALIZA LA REVISIÓN GENERAL AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE NEMOCÓN, CUNDINAMARCA"

Industria Grupo III. Corresponde a la industria mediana a pesada, de alto impacto ambiental y se desarrolla en fábricas o industrias por lo general de tamaño medio, grande y muy grande que generan alto impacto ambiental y urbanístico, por lo cual presentan restricciones especiales de localización. Sus principales características son las siguientes:

A. Localización en edificaciones especializadas y funcionamiento con sistemas, maquinaria y laboratorios igualmente especializados.

B. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos pesados que requieren estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.

C. Generación de empleo masivo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.

D. Necesidad de sistemas y equipos para el control de la contaminación hídrica, atmosférica, sonora u otra, según los procesos utilizados, así como de aislamientos y franjas de control ambiental adecuados.

La actividad minero industrial solo podrá desarrollar actividades industriales de alto impacto – industriales tipo III– relacionadas con la transformación de materiales de construcción y/o arcillas, siempre y cuando no pertenezcan a las clases agropecuarias I, II, III ni aquellos suelos correspondientes a otras clases agropecuarias que sean necesarios para la conservación del recurso agua, control de procesos erosivos zonas de protección forestal.

Según el Artículo 148. ASIGNACIÓN DE USOS RURALES Y SUBURBANOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD, PARÁGRAFO 4, del Acuerdo No. 004 de 2015 "POR EL CUAL SE REALIZA LA REVISIÓN GENERAL AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE NEMOCÓN, CUNDINAMARCA"

Para los suelos de vivienda campestre, suburbanos industriales, minero-industriales, residenciales, corredores viales, centros poblados, en los desarrollos por parcelación y construcción, se deben incorporar sistemas de captación y almacenamiento de aguas lluvias para uso dentro del mismo predio o proyecto. De igual modo incorporar sistemas de ahorro y uso eficiente del agua.

Según el Artículo 164. NORMA URBANÍSTICA GENERAL, del Acuerdo No. 004 de 2015 "POR EL CUAL SE REALIZA LA REVISIÓN GENERAL AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE NEMOCÓN, CUNDINAMARCA"

Las zonas con condición de riesgo o condición de amenaza señaladas a continuación estarán sujetas a la realización de estudios detallados, sin los cuales no podrán desarrollarse actuaciones urbanísticas en ellos:

Zonas con condición de riesgo por Remoción en masa: Plano D21
Zona de Centro Poblado de Patio Bonto
Zona Minero Industrial Santo Domingo
Zona Minero Industrial la Ruidosa
Zonas con condición de amenaza por Remoción en Masa: Plano D22A
Zona Minero Industrial

Alcaldía Municipal de Nemocon

HDA No. 218
Urb. No. 275/22

Zona Corredor Vial de Primer Orden
Zona de Vivienda Campestre Mogua
Zona de Vivienda Campestre Agua Clara

Según el Artículo 164. NORMA URBANÍSTICA GENERAL, ÍTEM 2, del Acuerdo No. 004 de 2015 "POR EL CUAL SE REALIZA LA REVISIÓN GENERAL AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE NEMOCÓN, CUNDINAMARCA"

SUELO RURAL SUBURBANO – ÁREA DE ACTIVIDAD MINERO-INDUSTRIAL		
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES		
Tipo de edificación	Individual	Parque Industrial
Área mínima de Lote	20.000 M ²	60.000 M ²
Frente mínimo de Lote	100 ML	100 ML
Índice de Ocupación	30%	30%
Índice de Construcción	90%	90%
Retracción	15 ML	15 ML
Aislamiento Lateral	10 ML	10 ML
Aislamiento Posterior	15 ML	15 ML
Aislamiento contra vías	S/ Plan Vial	S/ Plan Vial
Número de Pisos	3	3

CRITERIOS	
Reforestación	70% 50%
Zonas De Descargue	Según diseño, al interior del predio
Cerramientos	Antepecho de 0.6 Ml y máximo 1.90 Ml de malla o reja, o cerca viva. Por todos los linderos.

CONDICIONAMIENTO DE USOS

Los usos industriales deberán ser concebidos e implantados como industria tipo jardín, es decir, con áreas verdes al frente y cerramiento frontal transparente.

Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.

Minimización y reúso del recurso hídrico.

Áreas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.

Los usos que impliquen utilización de recursos naturales, están sujetos al cumplimiento de los requisitos específicos fijados por la autoridad ambiental.

Áreas de maniobra de vehículos de carga y cuotas destinadas al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios.

En las edificaciones industriales la altura máxima será de quince (15 MTS); estas podrán diseñarse hasta en tres (3) pisos, sin que en ningún caso se modifique o altere los índices establecidos.

En el caso de industrias que requieran instalación de equipos especiales para los procesos productivos, la altura podrá ser superior a 15 metros, pero exclusivamente para la parte de montaje de estos equipos.

En los predios colindantes con vallados, el cerramiento se levantará a 2.5 Ml a cada lado del cauce, y se deberá dejar un aislamiento, libre de construcciones, en los 2.5 Ml siguientes al cerramiento.

Se debe delimitar una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008, y una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuya

Alcaldía Municipal de Nemocón

HDA No 416
USM No. 27402

ancho mínimo debe ser de diez (10) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento.

La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el presente esquema de ordenamiento o en la unidad de planificación rural y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empalizada. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setos con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras, en los términos de que trata el artículo 5° de la Ley 1228 de 2008.

Las industrias de transformación de materiales de construcción y minería para la construcción, existentes antes de la adopción del presente acuerdo, ubicados en la zona minero industrial podrán legalizarse sin configurarse como parque industrial, o sin cumplir las áreas mínimas exigidas, para lo cual tendrán un año a partir de la adopción del presente Acuerdo. El reconocimiento de tales construcciones debe observar los resultados de los estudios detallados de riesgo.

Resolución 957 de 2019 "POR LA CUAL SE APRUEBA EL AJUSTE Y ACTUALIZACIÓN DEL POMCA RÍO BOGOTÁ"

ZONAS CONDICIONANTES O SOBREPUESTAS
Sistema de aislamiento vial nacional: 39.45%(Aprox)

A partir del 2008, en la ley 1228, el gobierno nacional, por medio del congreso, determinó las franjas mínimas de retro obligatorio o áreas de exclusión, para la carretera del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de información de carreteras y se dictan otras disposiciones, las cuales las vías que comunican Zipaquirá con Ubaté, se encuentra catalogadas carreteras de primer orden, por ende, los predios rurales paralelos a la vía deben seguirse al Artículo 2°, Zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional. Establezcase las siguientes fajas de retro obligatorio o áreas de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:

1. Carretera de primer orden sesenta (60) metros
2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.
3. Carretera de tercer orden treinta (30) metros

Parágrafo: El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía.



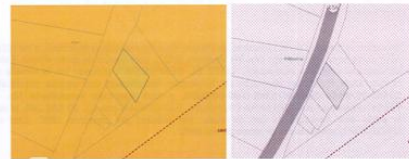
Convención de color sistema de aislamiento VRA-1 (Primer orden)

Resolución 957 de 2019 "POR LA CUAL SE APRUEBA EL AJUSTE Y ACTUALIZACIÓN DEL POMCA RÍO BOGOTÁ"

Alcaldía Municipal de Nemocón

HDA No 518
USM No. 27452

IMAGEN DE ÁREAS DE USO



Convención de color Áreas de recuperación para el uso múltiple ARUM

Convención ZONA COMPATIBLE CON MINERÍA Res MADS 1499

Zonificación Ambiental POMCA Río Bogotá - Año 2019

#	Categoría	Zona	Subzona	Nomenclatura	Descripción
1	Uso Múltiple	Áreas de Restauración	Áreas de recuperación para el uso múltiple	ARUM	Áreas de recuperación para el uso múltiple (ARUM)

Zonas Compatibles con Minería Res MADS 1499 de 2018

#	POLIGONO
1	Polígono 13

Según el Artículo 140, USOS MINEROS, del Acuerdo No. 004 de 2015 "POR EL CUAL SE REALIZA LA REVISIÓN GENERAL AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE NEMOCÓN, CUNDINAMARCA"

Son aquellos relativos a la explotación, extracción, cargue, descargue, distribución y acopio de materiales para la construcción. Las actividades propias de este tipo de usos se podrán realizar en las zonas definidas en los artículos 34 y 35 de la ley 685 de 2001, bajo las condiciones establecidas por el Ministerio de Medio Ambiente en su Resolución No. 1167 de 2004, en sus artículos no declarados nulos por el Consejo de Estado. Son características propias del desarrollo de usos mineros, las siguientes:

- a. El establecimiento de áreas de aislamiento ambiental de, por lo menos, 100 ML sobre las vías existentes y sobre el linderos de los predios vecinos y las fuentes de agua, en caso de existir.
- b. Contar con licencia ambiental otorgada por autoridad competente.
- c. Presentar ante la autoridad competente el plan de restauración geomorfológica y restauración de la cobertura vegetal, secuencialmente con la explotación, (para actividades de explotación, se requiere mínimo 20.000 m²).

NOTA 2: Se aclara que, para cualquier enajenación, subdivisión o cualquier actuación urbanística, se requiere autorización de la Secretaría de Planeación e Infraestructura del municipio y deberá contar con la disponibilidad o disposición de los respectivos servicios públicos.

		 Alcaldía Municipal de Nemocón HOJA No 6/6 uso No. 226/22 NOTA 4: Se aclara que la cartografía presentada está relacionada con las bases de datos catastrales enviadas al municipio, en caso de existir incongruencia a necesidad de aclararse, remitirse al gestor catastral pertinente, la secretaria no certifica los linderos, áreas o vías mostrados en este certificado. Se expide la presente en la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal, a los (25) días del mes de noviembre del año Dos Mil Veintidós (2022), para tramite de quien solicite. Este uso pertenece al predio denominado "LOTE EL VEINTISEIS", ubicado en la vereda patio bonito, zona Rural del Municipio de Nemocón, Identificado con cedula catastral No. 25486-00-00-00-0005-0355-0-00-00-0000, y con matrícula inmobiliaria No. 176-75531, propiedad de EDELMIRA CARVAJAL ESTUPIÑAN con CC.20.985.266, al cual se le emite este concepto de uso de suelo, por solicitud del consorcio MHC. Con recibo (2022001370) solicitado por el consorcio vial MHC.  ING. JEIMMY KATHERINE GOMEZ JAIMES Secretaria de Planeación e Infraestructura Elaboró: Arq Alexander Fandiño - Asesora Profesional Secretaria de Planeación Revisó y aprobó: Ing. Jeimmy Katherine Gómez Jaimes - secretaria de Planeación e Infraestructura
--	--	---

VOLUMETRIA:

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Comercio y Servicios Institucional	
Área mínima de Lote	5.000 M2	10.000 M2
Frente mínimo de lote	30 ML	50 ML
Densidad por Hectárea	UNO	UNO
Índice Máximo de Ocupación	30%	30%
Índice Máximo de Construcción	90%	60%
Aislamiento Lateral Mínimo	5 ML	5 ML
Aislamiento contra vías	S/Plan Vial	S/Plan Vial
Número de Fisos	3	2

CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

La normativa presentada en el informe de avalúo corresponde con la expedida en el respectivo certificado de uso del suelo expedido por la entidad competente y verificada con el EOT del municipio. El predio objeto de avalúo hace parte de la cuenca del Río Bogotá, esto fue verificado con respecto a la delimitación del POMCA Resolución 957 de 2019, siendo la norma de mayor jerarquía sobre el predio objeto de estudio.

7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE						
LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE		El predio se encuentra ubicado en la vereda Casablanca, frente a la vía Zipaquirá – Ubaté.				
		Mapa del Predio 024-D-T2-MCRC DIRECCIÓN: Lote DEPARTAMENTO: Cundinamarca MUNICIPIO: Nemocón VEREDA: Páez Bonto 				
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO		Tiene una topografía con pendientes entre el 26 – 50%, fuertemente quebrado y pendientes entre el 1 – 3% plano.				
ÁREAS DE TERRENO		Descripción		Cantidad	Unidad	
		Área Total del Predio		100,00	M²	
		Área Total Compra		100,00	M²	
		Área Requerida Diseño		53,66	M²	
		Área en Ronda de Río		68,21	M²	
		Área Remanente		0.00	M²	
		Fuente: Ficha Predial 024-D-T2-MCRC				
LINDEROS DEL ÁREA REQUERIDA 1		Norte- Oriente	Con predio de Jose Tobias Carvajal Calderon y Otra identificado con el número catsatral 25486000000000050354000000000 en una longitud de 20,00 m del punto (1-2)			
		Sur- Oriente	Con predio de Jose Tobias Carvajal Calderon y Otra identificado con el número catsatral 25486000000000050354000000000 en una longitud de 5,00 m del punto (2-3)			
		Sur- occidente	Con predio de Edelmira Carvajal identificado con el número catastral 25486000000000050355000000000 en una longitud de 20,00 m del punto (3-4)			
		Nor- Occidente	Con RN-45A-04 Vía Zipaquirá-Ubaté en una longitud de 5,00m del Punto: (4-1)			
		Fuente: Ficha Predial 024-D-T2-MCRC				
VIAS DE ACCESO		Nemocón cuenta con un amplio sistema de anillos viales, que comunica con todas las veredas del municipio y a los que la administración Municipal, hace mantenimientos periódicos y repetitivos, por lo que el estado general es relativamente bueno.				
SERVICIOS PÚBLICOS	Acueducto	Alcantarillado	Energía	Gas	Teléfono	Otros
	Rural	Pozo	eléctrica			

UNIDAD FISIOGRAFICA 1	CLASE AGROLOGICA	VII
	TOPOGRAFIA	Ligeramente ondulado
	USO NORMATIVO	Zona Minero Industrial
	USO ACTUAL	Pastos
	AREA EN M ²	31.79
	% DEL AREA REQUERIDA	31.79%
UNIDAD FISIOGRAFICA 2	CLASE AGROLOGICA	VII
	TOPOGRAFIA	Ligeramente ondulado
	USO NORMATIVO	Ronda Hídrica
	USO ACTUAL	Pastos
	AREA EN M ²	68.21
	% DEL AREA REQUERIDA	68.21%

Fuente: Geoportal IGAC

8. DESCRIPCION GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

- No presenta construcciones

Fuente: Ficha Predial 024-D-T2-MCRC

9. DESCRIPCION GENERAL DE LOS ANEXOS

ANEXOS	Descripción	Cantidad	Unidad
	A1: Broche con poste en madera de Ø 0,30 m y cable de acero (guaya) de L: 5,0 m	5,00	m
	A2: Contador eléctrico empotrado en muro de ladrillo macizo de 0,90m x 1,31m x 1,50m, con cubierta en teja de asbesto cemento.	1	und

Fuente: Ficha Predial 024-D-T2-MCRC

10. DESCRIPCION GENERAL DE LOS CULTIVOS O ESPECIES

- No presenta cultivos o especies

Fuente: Ficha Predial 024-D-T2-MCRC

11. CONSIDERACIONES

Adicionalmente a las características más relevantes del inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del *justiprecio comercial*, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

DEL SECTOR: Es una zona principalmente industrial con actividad agrícola aislada.

DE LOCALIZACIÓN: El predio cuenta con excelente ubicación ya que cuenta con frente a vía nacional.

DE LA NORMATIVIDAD URBANISTICA APLICABLE:

DEL USO ACTUAL: En la zona afectada no se encuentran actividades económicas establecidas.

DE TERRENO: El predio NO posee tamaño adecuado para el desarrollo de actividades permitidas por el EOT.

DE CONSTRUCCIÓN: El predio no tiene construcciones en la zona afectada.

DE ANEXOS: Los anexos en general se encuentran en buen estado de conservación.

DE CULTIVOS Y/O ESPECIES: El predio no cuenta con las especies vegetales

DE COMERCIALIZACIÓN: Se considera de comercialización media por la ubicación sobre un eje de vía nacional.

DE LA DINAMICA INMOBILIARIA: La cantidad de propiedades disponibles para venta en el sector es baja, como también la demanda de estas.

ESPECIAL: Ninguna.

12. METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de costo.

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se aplicó el Artículo 10°. - Método de comparación o de mercado, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los datos de las ofertas obtenidos se sometieron a un proceso estadístico cuyo resultado se observa en el cuadro de Procesamientos Estadísticos que forma parte del presente avalúo.

Para la construcción anexa se aplicó el artículo 3° Método de costo de reposición, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos aplicando la respectiva depreciación.

Artículo 1°. Método de Comparación o de Mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 3° - Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

Donde:

$$V_c = C_t - D + V_t$$

Vc= Valor comercial

Ct= Costo total de la construcción

D= Depreciación

Vt= Valor del terreno

Parágrafo. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe evaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de

las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4 (ver capítulo VII de las Fórmulas Estadísticas).

VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

13. JUSTIFICACION DE METODOLOGÍA UTILIZADA

Para determinar el Valor de Mercado del bien en estudio se adopta el Método de Comparación o de Mercado para el terreno, donde se hallan muestras de terrenos similares y en un entorno cercano al bien avaluado, permitiendo hallar el mejor valor de su comercialización. Es la metodología más apropiada ya que encontrando muestras similares al inmueble en estudio y con ubicación similares nos lleva a establecer la tendencia de la dinámica inmobiliaria en el sector y el valor comercial más probable del predio; sobre las muestras halladas se aplica los respectivos cálculos estadísticos.

Para el cálculo del valor de las mejoras o construcciones del predio se utiliza el Método de costo de reposición, que tiene en cuenta las características de deterioro físico de las construcciones para darle el valor más probable en el presente.

14. MEMORIA DE CALCULOS

PARA EL TERRENO:

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA: Teniendo en cuenta el método de valoración escogido se buscaron ofertas dentro del sector inmediato de localización y en los sectores aledaños de similares características, encontrando en el entorno inmediato cuatro datos de mercado comparables con el bien objeto de avalúo (ver tabla de mercado anexa al presente informe).

Unidad Fisiográfica 1:

Oferta	Coordenadas			Identificación del Predio							Terreno				
	Lat.	Long.	Dirección	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Uso del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.		Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)
1	5° 10' 15,6" N	73° 50' 38,399" W	N/D	CERRO VERDE	NEMOCON	RURAL	LOTE	3103364370	INMOBILIARIA BUY IN COLOMBIA	\$ 260.000.000,00	0%	100%	\$ 260.000.000,00	1,800	18.000
2	5° 9' 7,20" N	73° 50' 49,99" W	N/D	CERRO VERDE	NEMOCON	RURAL	LOTE	(+1) (205) 270-4942	INMOBILIARIA MITULA	\$ 290.000.000,00	0%	100%	\$ 290.000.000,00	2,230	22.300
3	5° 9' 14,020" N	73° 54' 2,450" W	N/D	PAJARITO	TAUSA	AGROPECUARIO	LOTE	3142233037	GRACIELA CHAPARRO	\$ 120.000.000,00	0%	100%	\$ 120.000.000,00	1,0146	10.146
4	5° 9' 17,028" N	73° 54' 2,380" W	N/D	PAJARITO	TAUSA	AGROPECUARIO	LOTE	305540878	FANNY	\$ 115.000.000,00	0%	100%	\$ 115.000.000,00	0,86	8.600

Oferta	Construcción			VALOR TERRENO		Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
	Área (m2)	Valor m2	Valor total construcción	Valor Ha	Valor m2			
1	0	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 144.444.444,44	\$ 14.444,44	Lote con área de 18 mil mts2 con increíble vista panorámica - Topografía semiinclinada - Acceso a servicios públicos (agua, energía y gas natural) - Vía de acceso para todo tipo de vehículo - Zona árida con vegetación nativa similar a Villa de Leyva - A menos de media hora del pueblo.		Venta de Lote en Tamara - Nemocon - MC5555096
2	0	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 130.044.843,05	\$ 13.004,48	Topografía irregular Área: 22.300 m2 A tan solo 9 kilómetros del parque principal. Excelente vista Fácil acceso.		https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7b4a-5b4358d3d94-a671-194b5f4-5ad7?page=1&pos=5&t_sec=1&t_pvid=6753aa19-22c7-4526-8f99-0ff5d21a032a&hd=true
3	0	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 118.273.211,12	\$ 11.827,32	LOTE CON ACCESO A SERVICIOS PÚBLICOS, AGUA GAS Y ENERGÍA, LIGERAMENTE ONDULADO, CON FRENTE SOBRE LA VÍA		Llamada telefónica
4	0	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 133.720.930,23	\$ 13.372,09	LOTE CON ACCESO A SERVICIOS PÚBLICOS, CON FRENTE SOBRE LA VÍA		Llamada telefónica

Numero de Datos (n)	4,0
Promedio (X)	13.162,1
Desviación Estándar (S)	1.079,3
Coef. Variación (CV)	4,1
Constante K	0,998
Límite Inferior	12.084,9
X - K * S	
Límite Superior	14.239,3
X + K * S	
VALOR ADOPTADO	\$ 14.000

Se adopta el límite superior del estudio de ofertas de inmuebles comparables en la zona, teniendo en cuenta la cercanía inmediata con el corredor vial.

Al valor del terreno con condición rural se le adiciona un componente por urbanismo, considerando la existencia de infraestructura básica de servicios públicos y su ubicación estratégica. En este caso, el predio cuenta con red de energía eléctrica y red de acueducto disponible, además presenta frente directo sobre un

corredor vial principal, lo cual le otorga una mejor accesibilidad, visibilidad y posibilidad de integración al desarrollo urbano del sector, por lo que se reconoce un ajuste positivo en el valor del suelo respecto a otros predios rurales sin dichas condiciones de urbanización. Para un total por metro cuadrado de terreno de \$14.000 + \$79.000 = **\$93.000**.

PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO						
ITEM	DESCRIPCION	%	ITEM	VR-UNIT (\$/M2)	ITEM	VR-UNIT (\$/M2)
I	PRELIMINARES	12,67%		\$ 18.469	X	\$ 18.469
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					
	ACUEDUCTO	2,28%		\$ 3.320	X	\$ 3.320
	ALCANTARILLADO	10,29%		\$ 15.003		\$ 0
	PLUVIAL	4,63%		\$ 6.754		\$ 0
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	26,15%		\$ 38.112	X	\$ 38.112
IV	INSTALACIONES TELECOMUNICACIONES	13,14%		\$ 19.154		\$ 0
V	INSTALACIONES GAS NATURAL	0,73%		\$ 1.057		\$ 0
VI			VIAS			
	Urb. PRIMARIO - Afirmado y Excavación a máquina	3,50%		\$ 15.989	X	\$ 15.989
	VIA V3 a V4 en Asfalto	13,33%		\$ 19.426		\$ 0
	CALZADA V3 a V8 en Asfalto	8,94%		\$ 13.035		\$ 0
	ANDENES	3,36%		\$ 4.897		\$ 0
	SADINELES	0,99%		\$ 1.439		\$ 0
	VR-UNIT (\$/M2)	100,00%	\$ 145.766	\$ 156.655		\$ 75.889
					URBANISMO	\$ 76.000

AJUSTE DEL URBANISMO POR PENDIENTE DEL TERRENO

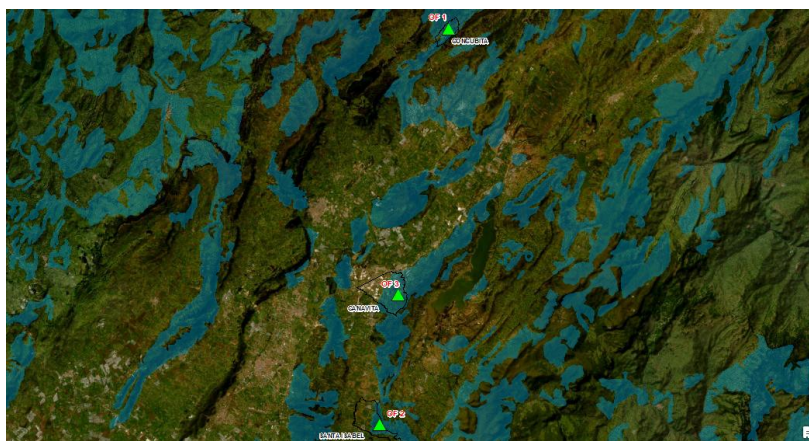
Castigo por pendiente

Directos

Totales

Pendiente entre el 4% y el 8%	5%	\$ 79.800	\$ 79.000
Pendiente Mayor al 8%	9%	\$ 82.840	\$ 83.000

Unidad Fisiográfica 2:



Coordenadas				Identificación del Predio									Terreno			Construcción		
Oferta	Lat.	Long.	Dirección	Vereda	Municipio	Clasificación del Suelo	Uso del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.		Valor Negociado	Área (Ha)	Área (m2)	Área (m2)	Valor m2	Valor total construcción
1	5,215	-73,862	N/D	CONCUBITA	SUTATAUSA	CAMPESTRE	FINCA	3152795148	Luz Myriam Quiroga Cano	\$ 300.000.000,00	0%	100%	\$ 300.000.000,00	2,48	24.806	107	\$ 949.000,00	\$ 17.343.000,00
2	4,796	-73,936	N/D	SANTA ISABEL	GUASCA	AGROPECUARIO	LOTE	3107455970	Carlos Cueto Estrada	\$ 475.000.000,00	15%	85%	\$ 403.750.000,00	3,20	32.000	0	\$ 0,00	\$ 0,00
3	4,93	-73,97	N/D	CANAVITA	TOCANCIPÁ	CAMPESTRE	LOTE	6017868754	Ernesto Preciado	\$ 680.000.000,00	10%	90%	\$ 612.000.000,00	4,86	48.640	40	\$ 369.000,00	\$ 14.760.000,00

VALOR TERRENO						
Valor Ha	Valor m2	Descripción del Inmueble			Fotografía	Fuente Externa
\$ 105.910.080,65	\$ 10.588,45	Descubre esta encantadora finca en Sutatausa, Cundinamarca, ubicada en la vereda Concubita, a solo 1 km de la autopista central. Con 2,4806 hectareas de terreno, esta propiedad ofrece una casa de 107 m² con cinco habitaciones luminosas, baño y cocina tradicional con estufa de carbón y a gas natural. Además, disfruta de un amplio patio y servicios de agua, luz y gas natural. Con un bosque de eucaliptos y una vista panorámica de la región, esta finca es el refugio perfecto para quienes buscan tranquilidad y conexión con la naturaleza. ¡No pierdas la oportunidad de hacer tuyo este paraíso campestre! Código Fincaraíz: 10921926				https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/10921926
\$ 126.171.875,00	\$ 12.617,19	Lote con magnífica vista, bosque nativo, río y potrero, ideal para hacer casa de descanso, a 7km del salitre (vía Guasca, Sopo, La Calera), 5 Fanegadas (32000 m2)				https://www.finkeros.com/finca-en-venta-en-Guasca-Cundinamarca/lote-finca-guasca-1347
\$ 122.787.828,95	\$ 12.278,78	Vendo finca en canavita, sector Alto. Área : 7.6 fanegadas. Esta ubicada a 4 kilómetros de la vía pavimentada que conduce de sopó a Tocancipá.				Internet y llamada telefónica: https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1770232

Numero de Datos (n)	3,0
Promedio (X)	11.828,1
Desviación Estándar (S)	1.086,9
Coef. Variación (CV)	5,3
Constante K	1,387
Limite Inferior	10.320,3
X - K * S	
Limite Superior	13.336,0
X + K * S	
VALOR ADOPTADO	\$ 13.000

PARA LA CONSTRUCCIÓN:

No Presenta.

PARA LOS ANEXOS:

CA-1. Broche

Ca-1 Broche					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	0.07	\$ 2,643.83	141
Poste Φ15-18cm (6m) eucalipto	Und	\$ 169,571	0.70	\$ 118,699.70	108
Tensor 1/2 para guaya galvanizado	Und	\$ 5,431	5.00	\$ 27,155.00	99
Cuadrilla Albañilería - AA	Hc	\$ 31,473	2.00	\$ 62,946.00	47
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$	211,444.53
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$	42,288.91
Dato tomado de la revista Construdata N° 216					

CA-2. Contador

Ca-2 Contador eléctrico					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Excavación manual profundidad 1 a 2 m	m3	\$ 37,769	0.33	\$ 12,463.77	141
Viga 20cmx20cm	m	\$ 93,215	4.42	\$ 412,010.30	163*
Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	\$ 131,683	6.63	\$ 873,058.29	170
Caja para 1 medidor AE301	Und	\$ 114,490	1.00	\$ 114,490.00	185
Interruptor enchufable 1x15A	Und	\$ 25,567	2.00	\$ 51,134.00	188
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	\$ 10,293	13.26	\$ 136,485.18	171
Teja fibrocemento P7 No. 6	m2	\$ 48,234	1.18	\$ 56,916.12	158
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$	1,656,557.66
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x UND				\$	1,656,557.66
Dato tomado de la revista Construdata N° 216					
163*Viga 20cmx20cm Tomado de Viga 30cmx40cm					

Depreciación (Fitto y Corvini):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA-1 Broche	12	25	48%	2,5	40,74%	\$ 42.288,91	\$ 17.228,50	\$ 25.060,41	\$ 25.100,00
CA-2 Contador	12	70	17%	2,5	17,23%	\$ 1.656.557,66	\$ 285.424,88	\$ 1.371.132,78	\$ 1.371.100,00

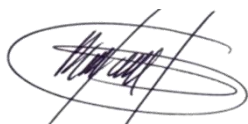
15. AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m2	31,79	\$ 93.000,00	\$ 2.956.470,00
2	UF2	m2	68,21	\$ 13.000,00	\$ 886.730,00
Total Terreno					\$ 3.843.200,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
CA1	Broche	m	5,00	\$ 25.100,00	\$ 125.500,00
CA2	Contador Electrico	Und	1,00	\$ 1.371.100,00	\$ 1.371.100,00
Total Anexos					\$ 1.496.600,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					\$ -
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 0,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 5.339.800,00

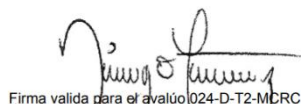
SON: CINCO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE

Bogotá, D.C., 10 de noviembre de 2025

Cordialmente,



Gabriel Sarmiento Arango
Representante Legal
R.A.A AVAL-10163731



Firma valida para el avalúo 024-D-T2-MCRC

Diego Fernando Espíndola
Perito Designado
R.A.A. AVAL- 1019015960



Héctor Barahona Guerrero
Comité Técnico
R.A.A. AVAL-19114869

[Handwritten signature]
1019015960



ANEXOS:

- Localización General
- Localización Especifica
- Acta de comité corporativo
- Registro Fotográfico
- Acta de Comité Técnico
- Indemnizaciones

16. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Que el **LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ** no tiene interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

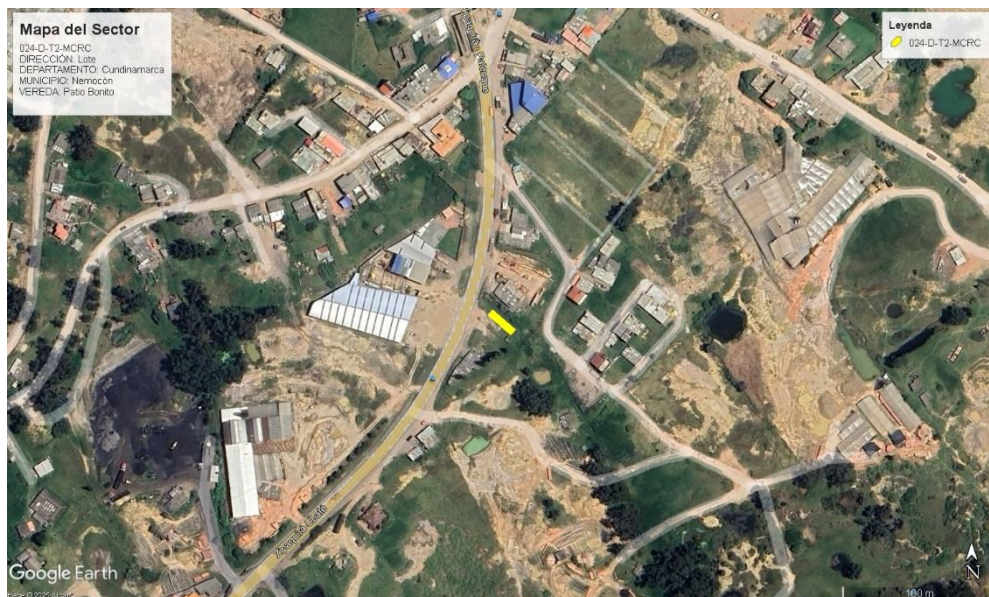
Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluator”, del Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.).

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

LOCALIZACIÓN GENERAL



LOCALIZACIÓN ESPECÍFICA



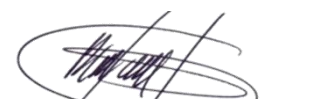
ACTA DE COMITÉ CORPORATIVO ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL RURAL Y DE PROTECCIÓN
024-D-T2-MCRC.

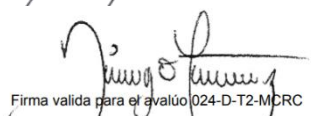
En la ciudad de Bogotá, D.C. a los 10 días del mes de noviembre de 2025, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por el **Consorcio Vial MHC 063**, del predio denominado **Lote El Veintiseis** en el Municipio de Nemocón (Cundinamarca), elaborado y presentado por el evaluador Diego Fernando Espíndola.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m2	31,79	\$ 93.000,00	\$ 2.956.470,00
2	UF2	m2	68,21	\$ 13.000,00	\$ 886.730,00
Total Terreno					\$ 3.843.200,00
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
CA1	Broche	m	5,00	\$ 25.100,00	\$ 125.500,00
CA2	Contador Electrico	Und	1,00	\$ 1.371.100,00	\$ 1.371.100,00
Total Anexos					\$ 1.496.600,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					\$ -
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 0,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 5.339.800,00

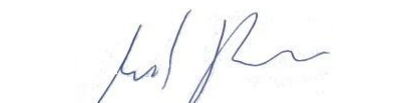
SON: CINCO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE

Se firma en Bogotá D.C. a los 10 días del mes de noviembre de 2025.


Gabriel Sarmiento Arango
Representante Legal


Firma valida para el avalúo 024-D-T2-MCRC
Diego Fernando Espíndola
Avaluador
R.A.A: N° AVAL-1019015960


Héctor Barahona Guerrero
Director de Avalúos.
R.A.A: N° AVAL -19114869


John Michel Guaneme Rodríguez
Comité Técnico
R.A.A: N° AVAL-80028703


024-D-T2-1041225

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Vista Lateral Izquierda	Vista Posterior General
	
Ca-1 Broche	Ca-2 Contador

INDEMNIZACIONES

LIQUIDACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

RESOLUCIÓN NO. 898 DEL IGAC DE 2014 “Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.” Modificada parcialmente por la Resolución No. 1044 del IGAC del 29 de septiembre de 2014 y la Resolución No. 316 del IGAC del 18 de marzo de 2015. RESUELVE: CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES ARTÍCULO NO. 1º. OBJETO. Fijar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración y actualización de los avalúos comerciales, incluido el valor de las indemnizaciones o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.	
DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE “De conformidad con lo previsto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, la indemnización está compuesta por el daño emergente cierto y consolidado, y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte.” ARTÍCULO No. 5º. DAÑO EMERGENTE. Corresponde al valor del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y a los siguientes conceptos, que pueden generarse en el marco del proceso de adquisición predial para proyectos de infraestructura de las entidades adscritas al Ministerio de Transporte:	
I. Notariado y Registro: Corresponde a los derechos notariales y de registro, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente.	\$ 691.539
II.Desmante, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en industrias: Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles que conforman la unidad industrial de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar dentro del mismo municipio, o la reubicación de estos en el área remanente cuando la adquisición es parcial, a fin de continuar con la actividad industrial debidamente reconocida y autorizada.	No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.
III. Desconexión de servicios públicos: Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que	\$ 254.518

tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien a la entidad adquirente. El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas.	
IV. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento. Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso.	\$ 0
V. Impuesto Predial: Numeral modificado por el artículo 5 de la Resolución 1044 de 2014. El nuevo texto es el siguiente: Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo con el trimestre en que se elabore el Avalúo, así: Primer Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75% Segundo Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50% Tercer Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25% Cuarto Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".	No aplica.
VI. Adecuación de área remanente Habrà lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno, construcciones y cultivos, en los términos del numeral 5 del artículo 21 del Decreto Nacional 1420 de 1998, o la norma que lo modifique, derogue, complemente o adicione. Se reconocerá el valor de reposición a nuevo de las construcciones. Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, en cuya realización se tendrá en cuenta investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.	No fueron suministrados los documentos soporte para su liquidación, no aplica.

VII. Perjuicios Derivados De La Terminación De Contratos Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos, tales como de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido. Se reconocerá en forma exclusiva para los casos en que el proceso de adquisición predial se adelante por enajenación voluntaria. En caso de expropiación no podrán tasarse perjuicios derivados del incumplimiento de obligaciones contractuales con terceros, porque según lo previsto por la ley 9 de 1989, artículo 26 inciso final, la expropiación constituye fuerza mayor. Para el cálculo de este concepto se tendrá en cuenta lo previsto en las cláusulas del respectivo contrato con los terceros y la normatividad vigente sobre la materia.	No aplica.
ARTÍCULO NO. 6. LUCRO CESANTE Ganancia o provecho demostrable dejado de percibir, por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble requerido para la ejecución de obras de infraestructura de transporte.	
I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición: Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble. Se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato y la información tributaria y/o contable aportada por el beneficiario de la indemnización. Dicho contrato deberá haber sido suscrito mínimo 6 meses antes de la fecha de elaboración del avalúo.	\$ 0.
II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas: Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior y se establecerá el ingreso tomando en consideración la información tributaria y contable aportada por el beneficiario de la indemnización. PARÁGRAFO 1º. En caso de que el beneficiario no esté obligado a presentar declaraciones tributarias, se tendrá en cuenta la información contable. PARÁGRAFO 2º. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley 17 42 de 2014, el lucro cesante se reconocerá hasta por un término de seis (6) meses.	\$ 0.
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	\$946.057
SON: NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CINCUENTA Y SIETE PESOS M.L.	



Instituto Nacional de Vías
República de Colombia



Gabriel Sarmiento Arango
Representante Legal
R.A.A: N° AVAL-19163731

Héctor Barahona Guerrero
Comité Técnico
/R.A.A: N° AVAL -19114869

Firma valida para el avalúo 024-D-T2-MCRC

Diego Fernando Espíndola
Avaluador
R.A.A: N° AVAL-1019015960

SOPORTE DE CALCULOS: DAÑO EMERGENTE: Notario y Registro.

CÁLCULO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

"De conformidad con las disposiciones de la Resolución 898 y 1044 del 2014 del IGAC, para la indemnización de daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición."

Tipo de Inmueble:	Lote
Valor Avalúo Comercial:	\$ 5.339.800,00

1. INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	Monto compensado
1. Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 691.539
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DAÑO EMERGENTE	\$ 691.539

Anexo 1: Notariado y registro

APLICA

Las tarifas de notariado se encuentran reguladas por la Resolución 00179 del 10 de enero de 2025, "por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones", que rige a partir del 10/01/2025 expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro la resolución 00585 del 24 de enero de 2025. Dichas tarifas tienen carácter nacional y no son objeto de negociación ni descuento alguno.

TIPO DE ADQUISICIÓN	COMPRA PARCIAL	AVALÚO EN UVB
UVB 2025	\$ 11.552	462,24
SMMLV 2025	\$ 1.423.500	Avalúo en SMMLV
VALOR DE AVALÚO	\$ 5.339.800,0	3,75

	Concepto	Tarifa	Valor
GASTOS NOTARIALES	Derechos notariales		
	Acto sin cuantía	\$ 86.200	\$ 45.419
	Cuantía inferior a \$ 246.700	\$ 29.400	
	Cuantía superior a \$ 246.700	0,30%	
	Hoja papel de seguridad (15 hojas)	\$ 5.300	\$ 79.500
	Copia hoja de seguridad (30 hojas)	\$ 5.300	\$ 159.000
	Recaudos		
	Acto sin cuantía	\$ 18.400	\$ 82.800
	0 - 100'	\$ 27.600	
	100' - 300'	\$ 41.700	
	300' - 500'	\$ 50.300	
	500' - 1000'	\$ 68.600	
	1000' - 1500'	\$ 80.900	
	> 1500'	\$ 92.000	
GASTOS REGISTRALES	Registro		
	Acto sin cuantía	\$ 28.100	\$ 50.600
	< 1061,28 UVB	\$ 50.600	
	1061,28 UVB - 15.918,96 UVB	0,8670%	
	15.918,96 UVB - 27.592,87 UVB	1,0760%	
	27.592,87 UVB - 40.858,70 UVB	1,1990%	
	> 40.858,70 UVB	1,2680%	
	FMI	\$ 21.900	\$ 21.900
	Sistematización y conservación documental	2%	\$ 1.012

NOTARIADO Y REGISTRO (SIN IMPUESTOS)		\$ 440.231
IMPUESTOS		
IVA DERECHOS NOTARIALES	19,00%	\$ 53.945
RENTAS DEPARTAMENTALES	1,05%	\$ 63.868
SI RETENCIÓN EN LA FUENTE	2,50%	\$ 133.495
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO (IMPUESTOS INCLUIDOS)		\$ 691.539

Nota: El valor total de Notariado y Registro corresponde a la suma de gastos notariales (compuestos por los derechos notariales y los recaudos notariales), los gastos registrales y los impuestos (IVA y Rentas Departamentales)

Desconexión de Servicios Públicos:

Desconexión de Redes Eléctricas:

Concepto		Tipo de visita	Tarifa 2025 sin IVA	Tarifa 2025 con IVA	
REVISION EQUIPO DE MEDIDA	Retiro Acometida y Medidor solicitado por el cliente ⁽¹⁾⁽²⁾	Medida Directa	213.881	254.518	
	Retiro Acometida y Medidor solicitado por el cliente NO RESIDENCIAL ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	Medida semidirecta	289.994	345.093	
		Medida Indirecta	289.994	345.093	
	Medida directa Especial ⁽⁴⁾	Medida Directa	245.885	292.603	
	Medida directa Intermedia ⁽⁴⁾	Medida Directa	193.103	229.793	
	Medida Directa Liviana ⁽⁴⁾	Medida Directa	107.891	128.390	
	Medida Semidirecta 1<F<160	Medida semidirecta	397.323	472.814	
	Medida Indirecta F>160	Medida Indirecta	518.325	616.807	
Concepto		Tipo de visita	Tarifa 2025 sin IVA	Tarifa 2025 con IVA	
ALQUILER INFRAESTRUCTURA	Rechazos técnicos	Análisis documental	Poste o cámara	10.216	12.157
		Análisis terreno	Poste	21.180	25.204
			Cámara	62.743	74.664

Nota: se tuvo en cuenta el ítem Retiro Acometida y Medidor solicitado por el cliente medida directa de la tabla de Enel para el mes de octubre del año 2025 por un valor de \$ 254.518