

Señores:

GERARDO DE JESÚS ARTEAGA BUILES Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Predio Yarumito

Ubicado en la Vereda Guadual

Municipio de Cañasgordas

Departamento Antioquia

CONTRATO: De Concesión No. 018 de 2015. Autopista al Mar 2

OBJETO: Realización de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, Mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista para la Prosperidad al Mar 2 del proyecto autopistas para la Prosperidad, de acuerdo con el apéndice técnico 1 y demás apéndices del Contrato.

ASUNTO: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta de Compra No. 03-03-20250724002137 de fecha 24 julio del 2025, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en las abscisa inicial K 04+706,67 - Abscisa Final: K 04+799,67; Localizado en el Margen Derecha; Del Proyecto Vial Concesión Autopista Al Mar 2, Unidad Funcional 1, A Segregarse Del Predio Denominado "Yarumito", Ubicado En La Vereda Guadual Del Municipio De Cañasgordas, Departamento De Antioquia, Identificado Con Cédula Catastral 138-2- 001-000-0015-00008-0000-00000 Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00- 0015-0008-0-00-00-0000 Y Matricula Inmobiliaria No 011-15882 De La Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Frontino.

Respetado Señores:

En razón a que mediante citación Número 03-03-20250724002136 de fecha 24 de julio del 2025, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre las abscisa inicial K 04+706,67 - Abscisa Final: K 04+799,67 localizado en la margen Derecha , proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, y teniendo en cuenta que la citación fue enviada a través de la Empresa de Correo Certificado Servicios Postales Nacionales S.A., 4-72 mediante Número de guía RB790710901CO de fecha primero (01) de agosto del 2025, publicado en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI (<https://www.an.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso>) el día veintisiete (27) de agosto del 2025, publicada en la página web de la concesión (<http://autopistasuraba.com/avance-concesion/gestion-predial/>); el día veintisiete (27) de agosto del 2025, publicada en la Cartelera de la Oficina de Atención al Usuario del Municipio de Cañasgordas, localizada en la Calle 27 No. 30 - 20 Barrio Centro, el día veintisiete (27) de agosto del 2025, y en la Cartelera de la Personería Municipal del Municipio de Cañasgordas, ubicada en la Calle 25 No. 29A, el día veintisiete (27) de agosto del 2025 y que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal.

Se procede a efectuar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO** dando aplicabilidad al inciso 1º del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-20250903002592

Fecha: 03/09/2025 10:48:06 a. m.

Usuario: evalgas

Fecha Impresión: 03/09/2025 10:49:07 a. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.**, expidió la oferta de compra No. 03-03-20250724002137 de fecha 24 julio del 2025 "por el cual se dispone la adquisición de una área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes abscisa inicial 04+706,67 - Abscisa Final: K 04+799,67 localizado en la margen Derecha del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1**, a segregarse del predio denominado "Imantago/ La Máquina (Según Ficha Catastral)", ubicado en la vereda "Yarumito", ubicado en la Vereda Guadual del Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral 138-2-001-000-0015-00008-0000-00000 Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0015-0008-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No 011-15882 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

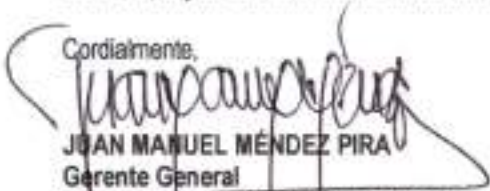
Así mismo se indica, que contra el presente Acto Administrativo procede por vía administrativa únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguiente de su notificación personal o por aviso, según lo establecido en el inciso final del artículo 21 de la Ley 9 de 1989 y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 78 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que en el oficio de Citación Número 03-03-20250724002136 de fecha 24 de julio del 2025, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se les informo las condiciones de modo, tiempo, y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual manera se advierte que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente de la entrega de este aviso en el lugar de destino.

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta de Compra No. 03-03-20250724002137 de fecha 24 julio del 2025, objeto de notificación a través de este medio.

Cordialmente,



JUAN MANUEL MÉNDEZ PIRA

Gerente General

CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S

En delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Anexo: Lo enunciado.

Copias: Archivo Concesión Autopistas de Urabá S.A.S.

Proyecto: LBS- UNICA

Revisó: CTP-GJ

Aprobó: JMMP - GG

Entérese: Consorcio Mier 2

PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

El presente **AVISO** se fija para los fines correspondientes en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la **CONCESIÓN AUTOISTAS URABÁ S.A.S.**, ubicada en la Calle 27 No. 30 – 20 del Barrio Centro del Municipio de Cañasgordas, Antioquia, en la Cartelera de la Alcaldía Municipal de Cañasgordas Antioquia, y en las páginas web www.ani.gov.co y www.autoistasuraba.com, el cual permanecerá fijado por el término de cinco (5) días, con el fin de notificar al señor **GERARDO DE JESÚS ARTEAGA BUILES Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, de la Oferta de Compra No. 03-03-20250724002137 de fecha 24 julio del 2025, *por el cual se dispone la adquisición de una área de terreno y sus mejoras ubicado s ubicado en las siguientes abscisa inicial 04+706,67 - Abscisa Final: K 04+799,67 localizado en la margen Derecha del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado "mantago/ La Máquina (Según Ficha Catastral)", ubicado en la vereda " Yarumito", ubicado en la Vereda Guadual del Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral 138-2-001-000-0015-00008-0000-00000 Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0015-0008-0-00-00-0000 y Matricula Inmobiliaria No 011-15882 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.*

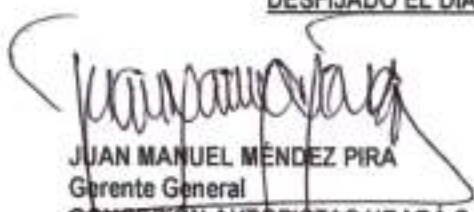
LA PRESENTE NOTIFICACIÓN SE CONSIDERA SURTIDA AL FINALIZAR EL DÍA SIGUIENTE AL RETIRO DEL AVISO.

Con el presente aviso se Pública la Oferta de Compra No. 03-03-20250724002137 de fecha 24 julio del 2025, por medio del cual se ordena la adquisición de la zona de terreno requerida para el proyecto.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE ATENCIÓN AL USUARIO DE LA CONCESIÓN AUTOISTAS URABÁ S.A.S., DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS, ANTIOQUIA, ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAÑASGORDAS, ANTIOQUIA Y EN LAS PAGINAS WEB DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI Y LA CONCESIÓN AUTOISTAS URABÁ S.A.S.

EL DIA DE 2025 A LAS 8:00 A.M.

DESFIJADO EL DIA DE 2025 A LAS 5:00 P.M.



JUAN MANUEL MÉNDEZ PIRA

Gerente General

CONCESIÓN AUTOISTAS URABÁ S.A.S

En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Atento: La comunidad.
Código: Antioquia Concesión Autoistas de Urabá S.A.S.
Proyecto: L05-1461A
Ruta: ETP-62
Apodo: JMBP - 03



COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-20250903002504

Fecha: 03/03/2025 11:11:00 a. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 03/09/2025 11:14:11 a. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento

Bogotá D.C., 03 de septiembre de 2025

Señores:

GERARDO DE JESÚS ARTEAGA BUILES Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
Predio Yarumito
Ubicado en la Vereda Guadual
Municipio de Cañasgordas
Departamento Antioquia



CONTRATO: De Concesión No. 018 de 2015. Autopista al Mar 2

OBJETO: Realización de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, Mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista para la Prosperidad al Mar 2 del proyecto autopistas para la Prosperidad, de acuerdo con el apéndice técnico 1 y demás apéndices del Contrato.

ASUNTO: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta de Compra No. 03-03-20250724002137 de fecha 24 julio del 2025, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en las abscisa inicial K 04+706,67 - Abscisa Final: K 04+799,67; Localizado en el Margen Derecha; Del Proyecto Vial Concesión Autopista Al Mar 2, Unidad Funcional 1, A Segregarse Del Predio Denominado "Yarumito", Ubicado En La Vereda Guadual Del Municipio De Cañasgordas, Departamento De Antioquia, Identificado Con Cédula Catastral 138-2- 001-000-0015-00008-0000-00000 Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00- 0015-0008-0-00-00-0000 Y Matricula Inmobiliaria No 011-15882 De La Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Frontino.

Respetados Señores:

En razón a que mediante citación Número 03-03-20250724002136 de fecha 24 de julio del 2025, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre las abscisa inicial K 04+706,67 - Abscisa Final: K 04+799,67 localizado en la margen Derecha, proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, y teniendo en cuenta que la citación fue enviada a través de la Empresa de Correo Certificado Servicios Postales Nacionales S.A., 4-72 mediante Número de guía RB790710901CO de fecha primero (01) de agosto del 2025, publicado en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI (<https://www.an.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso>) el día veintisiete (27) de agosto del 2025, publicada en la página web de la concesión (<http://autopistasuraba.com/avance-concesion/gestion-predial/>); el día veintisiete (27) de agosto del 2025, publicada en la Cartelera de la Oficina de Atención al Usuario del Municipio de Cañasgordas, localizada en la Calle 27 No. 30 - 20 Barrio Centro, el día veintisiete (27) de agosto del 2025, y en la Cartelera de la Personería Municipal del Municipio de Cañasgordas, ubicada en la Calle 25 No. 29A, el día veintisiete (27) de agosto del 2025 y que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal.

Se procede a efectuar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO** dando aplicabilidad al inciso 1° del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S., expidió la oferta de compra No. 03-03-20250724002137 de fecha 24 julio del 2025 por el cual se dispone la adquisición de una área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes abscisa inicial 04+706,67 - Abscisa Final: K 04+799,67 localizado en la margen Derecha del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado "Imantago/ La Máquina (Según Ficha Catastral)", ubicado en la vereda "Yarumito", ubicado en la Vereda Guadual del Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral 138-2-001-000-0015-00008-0000-00000 Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0015-0008-0-00-00-0000 y Matricula Inmobiliaria No 011-15882 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

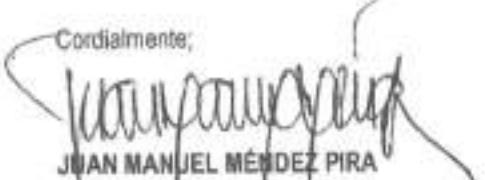
Así mismo se indica, que contra el presente Acto Administrativo procede por vía administrativa únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguiente de su notificación personal o por aviso, según lo establecido en el inciso final del artículo 21 de la Ley 9 de 1989 y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 78 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que en el oficio de Citación Número 03-03-20250724002136 de fecha 24 de julio del 2025, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se les informo las condiciones de modo, tiempo, y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

De igual manera se advierte que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente de la entrega de este aviso en el lugar de destino.

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta de Compra No. 03-03-20250724002137 de fecha 24 julio del 2025, objeto de notificación a través de este medio.

Cordialmente;

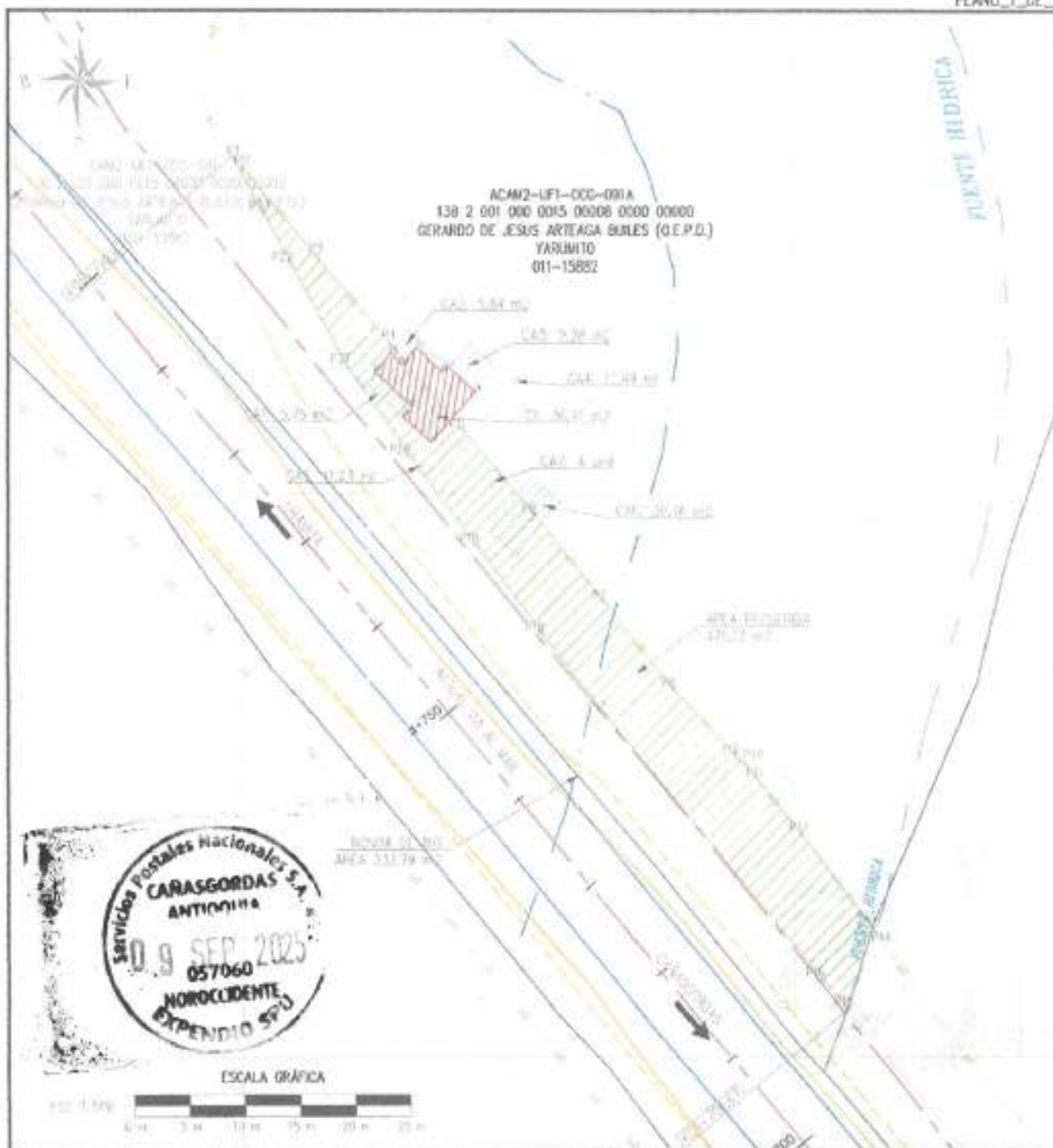


JUAN MANUEL MÉNDEZ PIRA
Representante Legal
Concesión Autopistas Urabá S.A.S.
En delegación de la Agencia Nacional de Infraestructura

Anejos: Lo suscrito.
Copies: Archivo Concesión Autopistas de Urabá S.A.S.

Proyecto: LBS- UNICA
Revisó: GTP-GJ
Aprobó: AMMP-GG





ELABORADO: Yury Carolina Torres M.P.: 25222-278478 CND REVISADO: Yury Cristian Torres M.P.: 25222-278478 CND	REVISADO: Yury Cristian Torres M.P.: 25222-278478 CND APROBADO: Yury Cristian Torres M.P.: 25222-278478 CND	FECHA: 27/08/2024 ESCALA: 1:500	PROPIETARIO: GERARDO DE JESUS ARTEAGA (Q.E.P.D.) CONVENIONES: - BORDE VIA PROYECTADA - E.E. VIA PROYECTADA - LINEA DE COMPRO - CERCAS - BORDE VIA EXISTENTE - UNICRO - CHITLANES CORTE - CHITLANES REDONDO - FUENTES HIDRICAS - AREA REQUERIDA - AREA CONST. RDO - AREA CONST. AREXAS - AREA REMANENTE - RONDA DE RIO - POSTE - ARBOL - GOCQUE - CULTIVO
CUADRO DE AREAS (m²)			NO. CATASTRAL: 138220100000150000000000000000 FECHA GRAFICA No.: 011-15882 NOMBRE ARCHIVO: 011-15882
A. TOTAL: 65.000,00	A. REQUERIDA: 471,22	A. REMANENTE: 0,00	
A. CONST.: 64.528,78	A. SOBREVIVIENTE: 0,00	A. SOBREVIVIENTE: 0,00	NO. CATASTRAL: 138220100000150000000000000000 FECHA GRAFICA No.: 011-15882 NOMBRE ARCHIVO: 011-15882

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	1241529.31	1113598.94	
P2	1241528.3	1113599.9	1.39
P3	1241520.64	1113608.59	10.17
P4	1241513.26	1113613.24	9.93
P5	1241505.64	1113619.85	10.08
P6	1241498.22	1113626.4	9.9
P7	1241490.37	1113632.83	10.15
P8	1241482.66	1113639.07	9.9
P9	1241476.57	1113644.84	8.41
P10	1241476.25	1113645.24	0.51
P11	1241475.95	1113645.55	0.43
P12	1241469.78	1113650.67	8.03
P13	1241461.91	1113656.77	9.94
P14	1241461.51	1113657.06	0.5
P15	1241454.33	1113654.74	7.54
P16	1241456.87	1113652.61	3.32
P17	1241460.28	1113632.88	30.61
P18	1241487.53	1113627.24	9.19
P19	1241495.48	1113621.13	10.02
P20	1241503.28	1113615.02	9.89
P21	1241511.33	1113609.39	9.84
P22	1241519.93	1113604.35	9.96
P23	1241524.34	1113601.81	5.09
P1	1241529.31	1113598.94	5.73
AREA REQUERIDA: 471.22 m2			

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCION C1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
C1	1241512.88	1113615.69	3.1
C2	1241510.82	1113618	0.65
C3	1241511.31	1113618.44	3.4
C4	1241509.05	1113620.98	6
C5	1241504.57	1113616.99	3.4
C6	1241508.82	1113614.45	1.25
C7	1241507.78	1113615.28	4.6
C8	1241510.81	1113611.84	2.2
C9	1241512.46	1113613.3	1.5
C10	1241511.46	1113614.43	1.9
C1	1241512.88	1113615.69	
AREA C1: 36.41 m2			



ELABORADO: Yany Carolina Torres M.P. 25222-276478 COT REVISADO: Yany Carolina Torres M.P. 25222-276478 COT		FIRMADO: [Firma] APROBADO: [Firma]		FECHA: [Fecha] M.P.: [M.P.]		CONVENCIONES BORDE VA PROYECTADA C/L VA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CERCA BORDE VA EXISTENTE LINEERO CHIFLONES CORTE CHIFLONES RELLENO FUENTES HERICAS		AREA REQUERIDA AREA CONST. RED AREA CONST. ANEXAS AREA REMANENTE RONDA DE RIO POSTE ARBOL BOSQUE CULTIVO			
						ELABORADO: Yany Carolina Torres M.P. 25222-276478 COT REVISADO: Yany Carolina Torres M.P. 25222-276478 COT				PROPIETARIO: GERARDO DE JESUS ARTEAGA (Q.E.P.D.)	
CUADRO DE ÁREAS (m²)						FECHA LAB.: 27/08/2024 ESCALA: N/A		TRAMO: CARASGORDAS - URAMITA MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CARASGORDAS-ANTIOQUIA		REG. CATASTRAL: 13820010000015000000000000000000 FICHA GRAFICA NO. 000-000-004 CARASGORDAS-ANTIOQUIA	
A. TOTAL:	A. REQUERIDA:	A. REMANENTE:	A. CONST.	A. SUBTOTAL:							
65.000,00	471,22	0,00	0,00	64.528,78							

Bogotá D.C., 24 de julio de 2025

Requiere respuesta: SI ☐ NO ☒

Señores:

**GERARDO DE JESÚS ARTEAGA BUILES Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E
INDETERMINADOS**

PREDIO YARUMITO

Ubicado en la Vereda Guadual

Municipio de Cañasgordas

Departamento Antioquia

Contrato: De Concesión No. 018 de 2015. Autopista al Mar 2

Referencia: Realización de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista para la Prosperidad al Mar 2.

ASUNTO: **OFICIO DE OFERTA FORMAL DE COMPRA POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO Y SUS MEJORAS UBICADO EN LAS SIGUIENTES ABSCISAS INICIAL: K 04+706,67 - ABSCISA FINAL: K 04+799,67; LOCALIZADO EN EL MARGEN DERECHA; DEL PROYECTO VIAL CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, UNIDAD FUNCIONAL 1, A SEGREGARSE DEL PREDIO DENOMINADO YARUMITO, UBICADO EN LA VEREDA GUADUAL DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 138-2-001-000-0015-00008-0000-00000 NÚMERO PREDIAL NACIONAL 05-138-00-01-00-00-0015-0008-0-00-00-0000 Y MATRÍCULA INMOBILIARIA NO 011-15882 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE FRONTINO.**

Respetado señor,

La **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.** sociedad comercial identificada con NIT 900.902.591-7, adquirió la obligación contractual de realizar la adquisición predial bajo delegación, en nombre y representación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-**, con ocasión del CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA APP No. 018 de noviembre de 2015. El proyecto fue declarado de Utilidad Pública mediante Resolución Nro. 380 del 10 de febrero de 2015 de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-**.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **CAM2-UF1-CCG-091A**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un predio denominado **YARUMITO**, ubicado en la Vereda Guadual del municipio de Cañasgordas, del departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral No 138-2-001-000-0015-00008-0000-00000 Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0015-0008-0-00-00-0000 y Folio de Matricula Inmobiliaria No. **011-15882** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **CUATROCIENTOS SETENTA Y UNO PUNTO VEINTIDÓS METROS CUADRADOS (471,22 m2)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ** el 14 de febrero de 2025, es por la suma de **CUARENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$44.787,00)**, correspondiente al avalúo comercial del área de terreno y especies plantadas en el área terreno objeto de oferta.

Me permito informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos evaluatorio previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1988, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual los propietarios tendrán un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola.

Por otra parte, el artículo 61 de la ley 388 de 1997, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se

produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Finalmente, el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018 establece la figura del "Permiso de Intervención Voluntario", según la cual *"Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte. Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda. Parágrafo. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna"*.

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 5.5 (a) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 018 de noviembre de 2015, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la ley 1882 de 2018.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

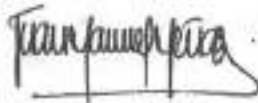
Contra el presente comunicado no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial ubicadas en la carrera 29 No 29-42 del Municipio de Cañasgordas, Antioquia o a las oficinas de la Concesión Autoistas Urabá S.A.S. ubicada en Carrera 10 No 13 – 526, del Municipio de Dabeiba, Antioquia, o contactar al Abogado Néstor Acuña Daza, celular: 3118672837, email n.acuna@compromisolegal@gmail.com

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No CAM2-UF1-CCG-091A, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ, 14 de febrero de 2025, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,



Firmado digitalmente por
JUAN MANUEL MENDEZ PIRA
Fecha: 2025.07.24 17:24:25
-05'00'

JUAN MANUEL MÉNDEZ PIRA
Representante Legal
Concesión Autopistas Urabá S.A.S.

Anexos:

Copias: Archivo Concesión Autopistas de Urabá S.A.S.

Proyecto: LBS- UNICA
Revisó: CTP - GJ
Aprobó: JMAP - GG





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL - FRANJA DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES
DIRECCIÓN:	YARUMITO
VEREDA:	LA BALSITA
MUNICIPIO:	CAÑASGORDAS
DEPARTAMENTO:	ANTIOQUIA
AVALÚO N°:	002-2025
SOLICITANTE:	CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S



SOLICITUD: El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios celebrado entre CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ D.C., FEBRERO 14 DE 2025



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Solicitante
- 1.2. Tipo de inmueble.
- 1.3. Tipo de avalúo.
- 1.4. Marco Normativo.
- 1.5. Departamento.
- 1.6. Municipio.
- 1.7. Vereda o Corregimiento.
- 1.8. Dirección del inmueble.
- 1.9. Abscisado de área Requerida.
- 1.10. Uso Actual Del Inmueble.
- 1.11. Uso Por Norma.
- 1.12. Información Catastral.
- 1.13. Fecha visita al predio.
- 1.14. Fecha del informe de avalúo.

2. DOCUMENTOS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Matrícula inmobiliaria
- 3.4. Observaciones jurídicas

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Topografía
- 4.4. Características climáticas
- 4.5. Características agrológicas
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Vías de acceso y transporte

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio





- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

- 8.1. Relación de ofertas obtenidas
- 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

- 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
- 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

Pág. 3 de 35

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN

- 11.1. Costos de reposición
- 11.2. Depreciación (Fitto y Corvini)

12. CÁLCULO VALOR ANEXOS

- 12.1. Costos de reposición
- 12.2. Depreciación (Fitto y Corvini)

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

- 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÜO

16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA





1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios celebrado entre CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S. y Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C; De conformidad con el oficio recibido de solicitud de avalúos comerciales del día 2 de diciembre de 2024.

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Franja de terreno con construcciones.

1.3. TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial corporativo.

1.4. MARCO JURÍDICO: En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 del 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 del IGAC, Resolución 1044 de 2014 del IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.5. DEPARTAMENTO: Antioquia.

1.6. MUNICIPIO: Cañasgordas.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: La Balsita.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Yarumito.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K04+706,67 D y abscisa final K04+799,67 D.

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso AGRÍCOLA.

1.11. USO POR NORMA: De conformidad con el ACUERDO No. 036 DE 2013 "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA" expedido y aprobado por el Concejo Municipal de Cañasgordas, Antioquia y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cañasgordas – Antioquia, el predio se encuentra en una zona RURAL y tiene asignado como uso principal el AGROFORESTAL.





PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cédula. Catastral Actual	05-138-2-001-000-0015-00008-0000-00000
Área Terreno	6,0977 Ha
Área Construcción	133,35 m2
Área Construcciones Anexas	6,6 m2
Avalúo Catastral 2019	\$ 19.968.943

Fuente: Ficha predial catastral No. 5702958 Correspondiente al predio CAM2-UF1-CCG-091A.

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 12 de Diciembre de 2024. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 14 de febrero de 2025.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio CAM2-UF1-CCG-091A, del 27 de agosto de 2024.
- Plano Predial del predio CAM2-UF1-CCG-091A del 27 de agosto de 2024.
- Certificado Uso del Suelo, del 19 de Junio del 2024.
- Estudio de Títulos del predio CAM2-UF1-CCG-091A, del 18 de septiembre de 2024.
- Certificado catastral de ficha No. 5702958 correspondiente al predio CAM2-UF1-CCG-091A.

Pág. 5 de 35

Nota: La Consulta catastral ficha predial No. 5702958 Correspondiente al predio CAM2-UF1-CCG-091A no cuenta con fecha de expedición.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO: Gerardo de Jesús Arteaga Builes (Q.E.P.D.) C.C. 612.594

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Compraventa mediante Escritura Pública N° 330 de fecha 29 de Diciembre de 1971 otorgada en la Notaría Única de Cañasgordas. Personas que intervienen en el acto De: Salas Duarte Juvenal A: Arteaga Gerardo De Jesús.

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 011-15882 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.





PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS: Se destaca que según el Estudio de títulos revisado el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 011-15882 sobre el predio se encuentra registrada una medida cautelar:

ACTO: Medida cautelar – Demanda por Expropiación.

DOCUMENTO: Oficio E0054-23 del 27-01-2023 Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá.

DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI

A: FERNANDO ÚSUGA RODRÍGUEZ

A: BLANCA CECILIA JARAMILLO ÚSUGA

A: GERARDO DE JESÚS ARTEAGA BUILES

A: SANDRA JHANETH ARTEAGA DAVID

ANOTACIÓN: 05 del 17-02-2020

NOTA 1: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

NOTA 2: La información jurídica del predio objeto del presente avalúo tiene como fuente el Estudio de títulos asociado a la Ficha Predial CAM2-UF1-CCG-091A expedido el 18 de Septiembre de 2024, suministrado por la Concesión Autopistas Urabá SAS.

Pág. 6 de 35

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda La Balsita se localiza al noroccidente del perímetro urbano del municipio de Cañasgordas. Limita, por el norte: con las veredas Membrillal y Guadual, al oriente: con vereda El paso, al sur: con las veredas Loma de la alegría y Paso arriba y al occidente con la vereda La Balsa.

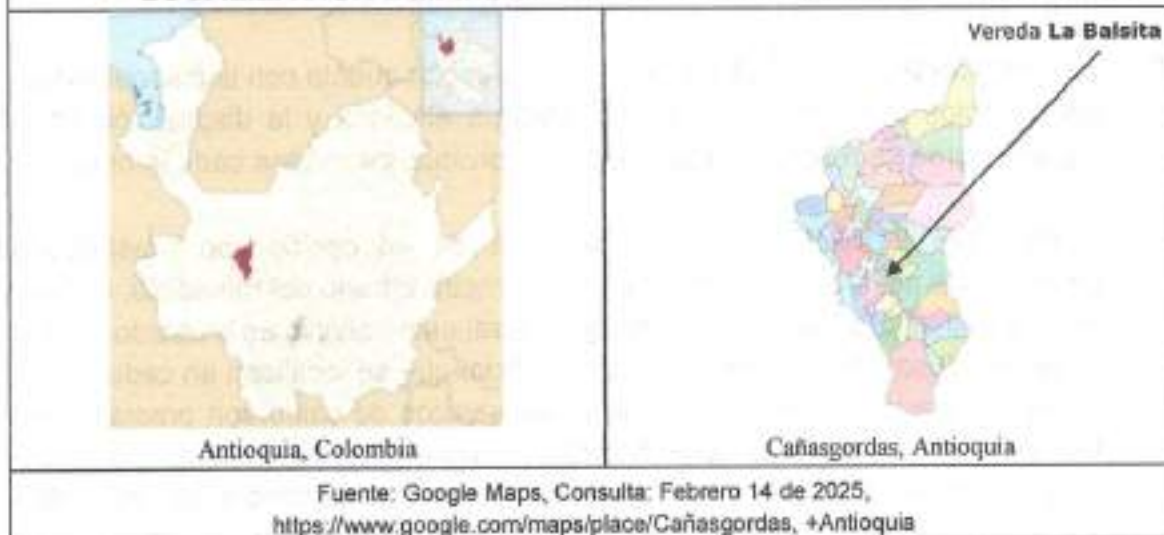


¹ Página oficial del municipio, <http://www.canasgordas-antioquia.gov.co>.



PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS – ANTIOQUIA



- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades agrícolas y algunas actividades comerciales sobre la Ruta Nacional 62.

Pág. 7 de 35

- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es moderadamente plana a plana, con pendiente aproximada de 0 - 7%.

- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El clima está clasificado en tres pisos térmicos predominantes: Cálido con una extensión de 20 Km, Medio con 218 Km y Frio con 150 Km. La temperatura promedio en Cañasgordas es de 21° C y se encuentra ubicado a 1320 metros sobre el nivel del mar.²

- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida, se encuentra en zona rural, se encuentra en la Unidad Cartográfica ESf1, cuenta con las siguientes características³:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
ESf1	Templado húmedo	Rocas sedimentarias (areniscas y arcilolitas) y cenizas volcánicas	Typic Dystrudepts, Humic	Con fertilidad baja y media, fuertemente	Muy baja

² Página oficial del municipio, <http://www.canasgordas-antioquia.gov.co>.

³ Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Antioquia. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994.



PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

			Dystrudepts, Andio Dystrudepts	ácidos, bien drenados, ódico y profundo.	
--	--	--	-----------------------------------	---	--

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** En el área rural el sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto veredal, energía eléctrica y la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación son prestados por instituciones privadas localizadas en el perímetro urbano del municipio, el Colegio IAUR y el Instituto Corferrini; en el sector rural este servicio es prestado mediante Centros Educativos Rurales de carácter oficial que se localizan en cada vereda y tienen asignado su nombre. Los servicios básicos de salud son prestados en el perímetro urbano por el Hospital San Carlos, las asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Cañasgordas, entre ellas la del Banco Agrario y algunos corresponsales bancarios de Bancolombia.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al occidente del municipio, al que se puede acceder a través de la Ruta Nacional 62. Este cuenta con acceso tanto vehicular como peatonal de servicio particular y mototaxi, en cualquier hora prestado desde el centro del municipio.

Pág. 8 de 35

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Acuerdo No. 036 DE 2013 "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA" expedido y aprobado por el Concejo Municipal de Cañasgordas, Antioquia y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cañasgordas – Antioquia, el predio se encuentra en una zona RURAL y como uso principal tiene asignado el AGROFORESTAL. Sin embargo de conformidad con la información registrada en la ficha predial suministrada, 232,72 m² del área requerida se encuentran en ronda hídrica.

USOS	ZONA RURAL
Usos principales	Agroforestal
Usos Complementarios	Residencial y comercial de bajo impacto
Usos Restringidos	Industrial y minería



PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

Usos Prohibidos	Serán toda clase de usos que generen altos impactos urbanísticos, ambientales o sociales, estos son: comercio dado por bodegas, mayoristas, plaza de mercado, griles, discotecas, funerarias, industria de mayor magnitud, con elevado grado de contaminación ambiental; actividades de mecánica automotriz e institución de abastecimiento (matadero, plaza de ferias) y la mediana y gran industria.
-----------------	--

Fuente: Certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cañasgordas el 19 de Junio de 2024.



Pág. 9 de 35

Fuente: Clasificación de uso de suelo Rural – Municipio de Cañasgordas

4 Esquema de Ordenamiento Territorial de 2010 para el municipio de Cañasgordas y ACUERDO 057 de 2013, 036 DE/2013.





PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

Para los suelos con destinación agroforestal de conformidad con el artículo 152 del Esquema de Ordenamiento Territorial, aprobado mediante el Acuerdo No. 036 de 2013, se dispone que:

ARTÍCULO 152: NORMAS PARA EL MANEJO DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL (ESTRUCTURA ECOLÓGICA RURAL): Para los usos forestales: Se entienden convenientes los usos forestales toda vez que su implementación disminuye la presión sobre las áreas de bosque de la Estructura Ecológica Principal. Su desarrollo estará condicionado así: -El uso forestal deberá privilegiar las modalidades silvopastoriles, agroforestales y agrosilvopastoriles..."

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en la zona rural del municipio de Cañasgordas-Antioquia en la vereda La Balsita. Aproximadamente a 3,85 km de distancia del perímetro urbano.



Pág. 10 de 35

Fuente: Google Earth, Consulta: Febrero 14 de 2025.

Nota: La distancia al perímetro urbano que presenta el predio sobre la vía fue medida usando herramientas cartográficas.





PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

- 6.2. **ÁREA DEL TERRENO:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO:	65.000,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	471,22 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	64.528,78 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	471,22 m ²

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-091A

- 6.3. **LINDEROS:** Los linderos del área de adquisición se relacionan a continuación:

Área Requerida 1: 471,22 m²

Abscisa Inicial: K4+706,67

Abscisa Final: K4+799,67

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	89,34 m	(P1 - P14) GERARDO DE JESUS ARTEAGA BUILES (Q.E.P.D)
ORIENTE	7,54 m	(P14 - P15) NATALIA ANDREA USUGA Y OTRO
SUR	93,65 m	(P15 - P1) GERARDO DE JESUS ARTEAGA BUILES (Q.E.P.D)
OCCIDENTE	0.00 m	(P1) GERARDO DE JESUS ARTEAGA BUILES (Q.E.P.D)

Pág. 11 de 35

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-091A.

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede a través de la vía Nacional - Ruta 62 en el sector rural del municipio de Cañasgordas. La cual esta pavimentada se encuentra en buen estado y cuenta con una calzada doble sentido.
- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con disponibilidad de servicio público de acueducto veredal y electricidad.
- 6.6. **UNIDADES FISIOTRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 238,43 m². Correspondiente a suelos rurales, con pendiente entre 0 y 7%, uso actual Agrícola, con disponibilidad de aguas suficientes y cuya norma de uso del suelo es Agroforestal.





PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 232.79 m². Correspondiente a suelos rurales, con pendiente entre 0 y 7%, uso actual de protección y con disponibilidad de aguas suficientes. Se considera según las observaciones de la ficha predial CAM2-UF1-CCG-091A, toda vez que esta área pertenece a ronda de río.

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

**CONSTRUCCIONES PRINCIPALES CORRESPONDIENTE A LA MEJORATARIA
SANDRA ARTEAGA**

CONSTRU.	CARACTERÍSTICAS	MEDIDA	EDAD APROX AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1	Construcción 1: Construcción de un piso, con estructura en muros de carga en bloque de concreto y vigas de amarre, puertas metálicas, y ventanas con marco metálico, cubierta en teja de fibrocemento sostenida sobre perfiles metálicos, piso en placa de concreto con enchape en cerámica, muros con pañete y pintura, cocina: mesón en concreto y lavaplatos en aluminio, baño con mobiliario de sanitario, lavamanos y ducha, con enchape en piso y zona parcial de la ducha, distribución: dos habitaciones, cocina, baño y sala comedor.	36,41 m ²	30	Bueno a Regular	70

Pág. 12 de 35

6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

ÍTEM	CARAC.
	C1
CIMENTACIÓN	Ciclópea
ESTRUCTURA	Mampostería Estructural
ENTREPISO	No presenta
FACHADA	Bloque estructural con pañete liso
CUBIERTA	Fibrocemento sobre perfiles metálicos
CIELO RASO	No presenta
PISOS	Cerámica
COCINA	Bloque concreto
BAÑOS	Bloque concreto
ACABADOS BAÑO	Baldosa común





PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

ACABADOS MUROS	Mampostería de bloque estriado y pintado.
OTROS	No presenta
VETUSTEZ	20 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno a Regular

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

CONSTRUCCIONES ANEXAS CORRESPONDIENTE A LA MEJORATARIA SANDRA ARTEAGA

CONSTRU.	CARACTERÍSTICAS	MEDIDA	EDAD APROX AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA1	Corredor cubierto, piso en placa de concreto y cerámica, cubierta en teja de fibrocemento sostenida en perfiles metálicos.	5,75 m ²	30	Bueno a Regular	70
CA2	Corredor cubierto, cubierta en teja de fibrocemento sostenida en perfiles metálicos, cuenta con una columna en concreto de 0,25 x 0,25, y piso en placa de concreto	5,84 m ²	30	Bueno a Regular	70
CA3	Enramada con piso en concreto, cubierta en teja de fibrocemento sostenida sobre guadua, con columnas en guadua, cuenta con malla plástica alrededor con altura de 0,45 m	9,28 m ²	30	Bueno a Regular	50
CA4	Cerca con 5 alambres de puas, con postes en madera separados cada 2 metros entre si	12,49 ml	10	Regular	
CA5	Cerca con 5 alambres de puas y polisombra,	11,23 ml	5	Regular	

Pág. 13 de 35





PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

	con postes en madera separados cada 2 metros entre si.				
--	--	--	--	--	--

CONSTRUCCIONES ANEXAS CORRESPONDIENTE A LA MEJORATARIA LEONOR ARTEAGA

CA6	Bodega con estructura en columnas en concreto, mampostería en bloque, cubierta en teja de zinc, piso en concreto. cuenta con dos puertas en madera	20,46 m²	10	Regular	70
CA7	Columnas en concreto con varilla de 0,25 x 0,25 m y altura aproximada de 2 m	4,00 un	10	Regular	70

6.10. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta como cultivos y/o especies objeto de avalúo los siguientes:

Pág. 14 de 35

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD
Pasto Brachiaria	430 m2

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-091A.

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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





PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

7.2. 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.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo agroforestal con pendientes planas u onduladas, se obtuvo las siguientes ofertas:

Pág. 15 de 35

ESTUDIO DE MERCADO CAÑASGORDAS AGROFORESTAL RURAL									
ITEM	Tel. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)	DESCRIPCIÓN
1	3148270048	Delson Huguin	Cañasgordas	Los Naranjos	Finca	\$ 50.000.000	1	72,00	Finca de 1 Hectárea, cuenta con: 1 casa de 2 habitaciones, 1 baño y cocina. Se encuentra aproximadamente 35 minutos del perímetro urbano de Cañasgordas.
2	3044188021	Orquídes Inmobiliaria	Froideno	La Cabaña	Finca	\$ 940.000.000	35	58,00	Finca de 35 Hectáreas, constituida de 3 casa de aproximadamente 60 m2, cuenta con riego de agua y va hacia la finca. Se encuentra a 20 minutos del perímetro urbano de Froideno.
3	3044388022	Orquídes Inmobiliaria	Froideno	El Páyo	Finca	\$ 150.000.000	7	36,99	Finca de 7 Hectáreas, constituida por una casa de madera de aproximadamente 30 m2. Se encuentra a 10 minutos de la carretera principal.

Unidad fisiográfica 2

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo de protección, se encontró las siguientes ofertas:





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

ESTUDIO DE MERCADO CARASGORDAS RURAL - PROTECCIÓN									
IDM	Tel. Contacto	NOMBRE CONTACTO	DIRECCIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (HA)	ÁREA CONSTRUCCIÓN (M ²)	DESCRIPCIÓN
1	3157037524	Silvén Vargas	Carasgordas	Chorreadero	Finca	\$ 160.000.000	18	80,00	Finca ubicada en la vereda Chorreadero del municipio de Carasgordas cuenta con 18 hectáreas de bosques Virgen y varias potreros, entrada hasta la casa en caminata desahogada, acceso a agua para el riego, casa hecha en ladrillo con baño y habitación amplia.
2	3158308988	Monopolio Inmobiliario	Carasgordas	La Estrella	Finca	\$ 113.000.000	14	0,00	Finca con un área de 14 hectáreas, sector vereda La Estrella en Carasgordas, Antioquia. No presenta construcciones ni cultivos, es un terreno ubicado por la vía Carasgordas Uruema, pasando la Estación de servicio Las Heliconias. Cuenta con una normativa de protección.
3	3145185435	Carrito Mejía	Carasgordas	Juan Gómez	Finca	\$ 700.000.000	80	170,00	Finca ubicada en el Sector Juan Gómez del municipio de Carasgordas, cuenta con una construcción de 170 metros cuadrados aproximadamente y una extensión de 80 hectáreas, se encuentra ubicada en una normativa de protección.

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor por hectárea de terreno, se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se consiguió tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

Pág. 16 de 35

ESTUDIO DE MERCADO CARASGORDAS RURAL - PROTECCIÓN											
IDM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	DIRECCIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN	
								ÁREA (HA)	VALOR (M ²)	ÁREA (M ²)	VALOR TOTAL
1	314507044	Daniel Muñoz	Carasgordas	La Estrella	Finca	\$ 12.000.000,00	\$ 45.000.000	1,00	\$ 11.000.000,00	0	\$ 11.000.000
2	3344140811	Orlando Hernández	Frontino	La Cabaña	Finca	\$ 244.000.000,00	\$ 242.000.000	10,00	\$ 10.000.000,00	0	\$ 10.000.000
3	3344140811	Orlando Hernández	Frontino	La Cabaña	Finca	\$ 154.000.000,00	\$ 152.000.000	7,00	\$ 11.000.000,00	0	\$ 11.000.000
VALOR PROMEDIO						\$ 37.333.333,33					
VALOR ADOPTADO (HA)						\$ 37.333.333,33					

Unidad fisiográfica 2

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de hectárea de terreno en Protección se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se obtuvo tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO CARASGORDAS RURAL - PROTECCIÓN											
IDM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	DIRECCIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN	
								ÁREA (HA)	VALOR (M ²)	ÁREA (M ²)	VALOR TOTAL
1	3157037524	Silvén Vargas	Carasgordas	Chorreadero	Finca	\$ 160.000.000,00	\$ 147.700.000	18,00	\$ 8.205.555,56	80,00	\$ 660.000
2	3158308988	Monopolio Inmobiliario	Carasgordas	La Estrella	Finca	\$ 113.000.000,00	\$ 101.140.000	14,00	\$ 7.224.285,71	0	\$ 0
3	3145185435	Carrito Mejía	Carasgordas	Juan Gómez	Finca	\$ 700.000.000,00	\$ 660.000.000	80,00	\$ 8.250.000,00	170,00	\$ 1.400.000
VALOR PROMEDIO						\$ 37.333.333,33					
VALOR ADOPTADO (HA)						\$ 37.333.333,33					



9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR TERRENO/M2
1	La Cusuti	Finca	\$ 21.420.000,00
2	Los Naranjos	Finca	\$ 18.870.000,00
3	La Cabeña	Finca	\$ 21.158.571,43
PROMEDIO			\$ 20.482.857,14
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 1.402.878,24
COEF DE VARIACIÓN			6,86
LÍMITE SUPERIOR			\$ 21.886.736,38
LÍMITE INFERIOR			\$ 19.079.978,91

Pág. 17 de 35

De acuerdo con el estudio de mercado realizado en el sector donde se localiza el predio objeto de avalúo, se adopta el valor de la media del análisis de mercado realizado en el sector ya que el predio objeto de avalúo comercial se comporta de manera similar que los puntos de investigación.

UNIDAD FISIOLRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 20.483.000





PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

Unidad fisiográfica 2

MERCADO PROTECCIÓN RURAL			
ITEM	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR TERRENO/M2
1	Chontaduro	Finca	\$ 6.344.444,44
2	La Bolsita	Finca	\$ 7.310.714,29
3	Juan Gomez	Finca	\$ 8.662.500,00
PROMEDIO			\$ 6.772.552,91
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 492.446,02
COEF DE VARIACIÓN			7,27
LÍMITE SUPERIOR			\$ 7.264.998,93
LÍMITE INFERIOR			\$ 6.280.106,89

De acuerdo con el estudio de mercado realizado en el sector donde se localiza el predio objeto de avalúo, se adopta el valor de la media del análisis de mercado realizado en el sector ya que el predio objeto de avalúo comercial se comporta de manera similar que los puntos de investigación. Se adopta el valor promedio del estudio de mercado adelantado en la zona, el cual corresponde al valor de \$6.773.000,00 por Ha.

UNIDAD FISIOLÓGICA	UNIDAD	VALOR
U.F.2	Hectárea	\$ 6.773.000

Pág. 18 de 35

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca de 1 Hectárea, constituida por 1 casa de 2 habitaciones, 1 baño y cocina. Se encuentra aproximadamente a 15 minutos del perímetro urbano de Cañasgordas.

Oferta 2: Finca de 33 Hectáreas, constituida de 1 casa de aproximadamente 60 m2, cuenta con nacimiento de agua y vía hasta la finca. Se encuentra a 20 minutos del perímetro urbano de Frontino.

Oferta 3: Finca de 7 Hectáreas, constituida por una casa de madera de aproximadamente 30 m2. Se encuentra a 10 minutos de la carretera principal.





PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

Unidad Fisiográfica 2

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda Chontaduro del municipio de Cañasgordas cuenta con 18 hectáreas de bosque virgen y varios potreros, entrada hasta la casa en carretera destapada, acceso a agua pura de nacimiento, casa hecha en ladrillo con baño y habitación amplia.

Oferta 2: Finca con un área de 14 hectáreas, sector vereda La Bolsita en Cañasgordas Antioquia. No presenta construcciones ni cultivos, se encuentra ubicada por la vía Cañasgordas Uramita, pasando la Estación de servicio Las Heliconias. Cuenta con uso normativo de protección.

Oferta 3: Finca ubicada en el Sector Juan Gómez del municipio de Cañasgordas, cuenta con una construcción de 170 metros cuadrados aproximadamente y una extensión de 80 Hectáreas, se encuentra ubicado en uso normativo de protección.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 213. Conforme a la información obtenida de la ficha predial, la franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales,

Pág. 19 de 35





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

CT. CONSTRUCCIÓN DE UN PISO, CON ESTRUCTURA EN MUROS DE CARGA EN BLOQUE DE CONCRETO Y VIGAS DE AMARRE, PUERTAS METÁLICAS Y VENTANAS CON MARCO METÁLICO, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO SOSTENIDA SOBRE PERFILES METÁLICOS, PISO EN PLACA DE CONCRETO CON ENCHAPÉ EN CERÁMICA, MUROS CON PÁQUETE Y PINTURA, COCINA, HESÓN EN CONCRETO Y LAVAPLATOS EN ALUMINIO, BAÑO CON MOBILIARIO DE SINTETICO, LAVAMANOS Y DUCHA, CON ENCHAPÉ EN PISO Y ZONA PARCERÍA DE LA DUCHA, DISTRIBUCIÓN DE LAS HABITACIONES, COCINA, BAÑO Y SALA COMEDOR.

ITEM	Página Construida	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR
Replanteo general	Nota 1	m2	36,41	\$ 2.983,00	\$ 107.594,61
Excavación manual general	Nota 2	m3	7,25	\$ 28.824,96	\$ 208.992,96
Placa en concreto 3000 PSI 10CM malla Electroestada	162	m2	36,41	\$ 152.986,00	\$ 5.570.000,26
Replanteo de Material en Sida	141	m2	3,04	\$ 24.603,00	\$ 74.793,16
Concreto colado	155	m3	0,97	\$ 637.204,00	\$ 615.054,20
Teja Fibrocemento No. 4	158	m2	41,00	\$ 40.249,00	\$ 1.750.219,00
Estructura de metalos para teja Fibrocemento	158	m	48,37	\$ 33.878,00	\$ 1.638.295,00
Albado de piso 3 cm	174	m2	36,41	\$ 13.808,00	\$ 502.676,44
Viga de Concreto armado 12X20CM	170	m	24,34	\$ 240.379,00	\$ 5.861.000,00
Muro Bloque Concreto Estructural 10cm	308	m2	72,41	\$ 115.033,00	\$ 8.327.585,24
Puente Llave Muro 2.4	257	m2	144,82	\$ 81.938,00	\$ 11.862.780,96
Valla sobre puerle 2 mendo	171	m2	144,82	\$ 10.630,00	\$ 1.539.421,92
Puerta Llave Concreto Cal. 36	151	m2	9,00	\$ 277.107,00	\$ 2.493.963,00
Ventana 1.0x1.0 Meters Aluminio Valla 4mm	Web 1	un	8,00	\$ 258.900,00	\$ 2.071.200,00
Enchape cerámico blanco 20,3 x 30,5 cm	114	m2	3,00	\$ 16.731,00	\$ 50.193,00
Piso Cerámico 45 45x45 8 mm	172	m2	36,41	\$ 38.272,00	\$ 1.403.895,24
Inodoro tipo I	305	un	1,00	\$ 381.257,00	\$ 381.257,00
Punto A.T. Inodoro	197	un	1,00	\$ 38.413,00	\$ 38.413,00
Silla sanitaria inodoro 4"	303	un	1,00	\$ 111.344,00	\$ 111.344,00
Lavamanos con grifería tipo I	306	un	1,00	\$ 281.071,00	\$ 281.071,00
Punto A.T. Cisterna o Lavamanos	198	un	1,00	\$ 29.317,00	\$ 29.317,00
Silla sanitaria lavamanos 2"	301	un	1,00	\$ 81.732,00	\$ 81.732,00
Ducha con grifería tipo I	305	un	1,00	\$ 117.999,00	\$ 117.999,00
Punto A.T. Ducha	197	un	1,00	\$ 305.244,00	\$ 305.244,00
Silla sanitaria ducha 2"	302	un	1,00	\$ 24.480,00	\$ 24.480,00
Mesón en Concreto	170	m2	1,00	\$ 383.816,00	\$ 383.816,00
Escoria machón en bloque de concreto 60CMX60CMX30CM	170	un	3,00	\$ 66.694,00	\$ 199.082,00
Lavaplatos con Grifería	306	un	1,00	\$ 343.551,00	\$ 343.551,00
Punto A.T. Lavaplatos	198	un	1,00	\$ 25.317,00	\$ 25.317,00
Silla Sanitaria Lavaplatos 2"	301	un	1,00	\$ 55.914,00	\$ 55.914,00
Lavadero en Granito Pulido	306	un	1,00	\$ 384.261,00	\$ 384.261,00
Punto A.T. Lavadero	197	un	1,00	\$ 36.075,00	\$ 36.075,00
Silla Sanitaria Lavadero 3"	307	un	1,00	\$ 111.108,00	\$ 111.108,00
Alcance de alambre cable CU 24/20-1x3/0AWG 62'EMT	181	m	3,00	\$ 326.487,00	\$ 979.461,00
Silla Toma corriente doble en mano	306	un	1,00	\$ 367.004,00	\$ 367.004,00
Silla Interruptor doble PVC	308	un	1,00	\$ 343.084,00	\$ 343.084,00
Silla luminaria en techo - Roseta PVC	309	un	1,00	\$ 206.253,00	\$ 206.253,00
Muro de obra AA	47	m2	108,00	\$ 28.510,00	\$ 3.078.216,00
Total costo directo:					\$ 41.542.875,48
Administración			5%	\$	\$ 2.077.143,77
Imprevistos			3%	\$	\$ 1.246.286,26
Utilidad			2%	\$	\$ 831.577,25
Total A.U.			10%	\$	\$ 4.136.013,28
Total:					\$ 45.778.888,76
Cantidad:					36,41
VALOR POR M2:					\$ 1.257.354,37

Nota 1: El valor del replanteo general está errado en la construdata 213 por lo tanto, se calcula la construdata 208

Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 213, por lo tanto, se calcula la construdata 208

Web 1: <https://www.homedecor.com.co/product/492280/ventana-1.0x1.0-metros-aluminio-valla-4mm-492280>

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**



Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonja@inmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C., Colombia



PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	30	70	42,86%	2,5	36,19%	\$ 1.312.114,17	\$ 474.836	\$ 837.278	\$ 837.300

12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 213. Conforme a la información obtenida de la ficha predial, la franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas:

CA-1 Corredor cubierto, piso en placa de concreto y azulejos, techado en teja de fibrocemento sostenida en perfiles metálicos.					
ITEM	Pag.	Unidad	Valor unitario	Unidad por unidad de APU	Valor por APU
Asfuerzo general	Nota 1	m2	\$ 2.343,00	5,75	\$ 13.522,25
Excavación manual general	Nota 2	m3	\$ 38.624,28	1,15	\$ 33.346,05
Placa en concreto 3000 PSI 10CM espesa flexibilidad	162	m2	\$ 122.886,00	5,75	\$ 704.493,50
Relevo Material en Sitio	141	m3	\$ 34.693,00	1,55	\$ 39.137,95
Teja fibrocemento No. 4	158	m2	\$ 40.249,00	5,99	\$ 277.388,10
Estructura de metal para teja fibrocemento	158	m	\$ 33.878,00	14,39	\$ 487.584,81
Alelado: de piso 3 cm	174	m3	\$ 13.886,00	3,75	\$ 78.284,50
Piso Cerámico 45 x33x5,5 cm	172	m2	\$ 28.272,00	5,75	\$ 215.814,00
Mano de obra AA	47	Hr	\$ 18.533,00	6,00	\$ 171.334,90
Total APU					\$ 2.895.542,77
Total Construcción (Área)					5,75
Valor Adoptado (m2)					364.440,68

Nota 1: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 213, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 2% de la mano de obra AA.
Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 213, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 2% de la mano de obra AA.

CA-2 Corredor cubierto, cubierta en teja de fibrocemento sostenida en perfiles metálicos, cuartos con una columna en concreto de 6,20 x 6,20, y piso en placa de concreto					
ITEM	Pag.	Unidad	Valor unitario	Unidad por unidad de APU	Valor por APU
Asfuerzo general	Nota 1	m2	\$ 2.343,00	1,84	\$ 7.187,12
Excavación manual general	Nota 2	m3	\$ 38.624,28	1,17	\$ 33.724,54
Placa en concreto 3000 PSI 10CM espesa flexibilidad	162	m2	\$ 122.886,00	3,84	\$ 756.616,24
Columna 40x40cm	163	m	\$ 292.926,00	0,80	\$ 678.778,08
Relevo Material en Sitio	141	m3	\$ 34.693,00	1,17	\$ 99.790,04
Teja fibrocemento No. 4	158	m2	\$ 40.249,00	7,09	\$ 382.545,46
Estructura de metal para teja fibrocemento	158	m	\$ 33.878,00	9,67	\$ 377.899,26
Lavadero en Grando Público	206	un	\$ 384.291,00	1,00	\$ 384.291,00
Puerta A.F. Lavadero	197	un	\$ 16.675,00	1,00	\$ 16.675,00
Sala Sanitaria Lavadero 2	203	un	\$ 111.195,00	1,00	\$ 111.195,00
Mano de obra AA	47	Hr	\$ 18.533,00	8,00	\$ 218.812,00
Total APU					\$ 3.115.870,18
Total Construcción (Área)					5,84
Valor Adoptado (m2)					339.505,17

Nota 1: El valor del asfuerzo general está errado en la construdata 213 por lo tanto, se adopta la construdata 208.
Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construdata 213, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 2% de la mano de obra AA.





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

CA-1: Terminada con piso de concreto, cubierta en teja de fibrocemento sostenida sobre guías, con columnas en gradal, cuenta con malla plástica almidonar con Mera de 0.45 m					
ITEM	Pag.	Unidad	Valor unitario	Unidad por unidad de APU	Valor por APU
Replanteo general	Nota 1	m2	\$ 2.043,00	5,28	27.312,04
Excavación manual general	Nota 2	m3	\$ 28.824,39	1,89	55.612,37
Concreto armado 3000 PSI con 300 PU	156	m3	\$ 428.162,00	0,99	407.628,86
Teja Fibrocemento No. 4	158	m2	\$ 40.248,00	13,54	440.572,86
Guías de Riel (2m)	107	un	\$ 7.927,00	4,90	51.789,90
Malla Plástica (bulto) 300 Ancho x 100m Rollo 30m	406	m	\$ 16.485,00	5,49	90.569,88
Mano de obra AA	47	hr	\$ 28.539,00	3,00	85.617,00
Total APU					1.344.562,21
Total Construcción (Área)					5,38
Valor Adoptado (m2)					123.345,07

Nota 1: El valor del replanteo general está errado en la construcción 213 por lo tanto, se adopta a la construcción 208

Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construcción 213, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Web: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/products/701795/malla-plastica-mallazo-300cm-ancho-x-100m-rollo-30m-en-castel-lalrevalier>

CA-4: Cero con 5 alambres de púa, con postes en madera separados cada 2 metros entre sí					
ITEM	Pag.	Unidad	Valor unitario	Unidad por unidad de APU	Valor por APU
Replanteo general	Nota 1	m2	\$ 2.043,00	7,55	7.367,36
Excavación manual general	Nota 2	m3	\$ 28.824,39	0,01	288,24
Cercos de 2.5m - ordinario	106	un	\$ 18.808,00	7,68	133.056,00
Alambres de púa (R20) Cal 16.5	83	m	\$ 375,00	62,43	25.492,35
Grapas galvanizadas en ala 1 - 1/2 cal 20	99	un	\$ 259,00	45,09	10.665,00
Mano de obra AA	47	hr	\$ 28.539,00	4,00	114.156,00
Total APU					293.881,95
Total Construcción (Longitud)					12,49
Valor Adoptado (m)					33.484,98

Nota 1: El valor del replanteo general está errado en la construcción 213 por lo tanto, se adopta a la construcción 208

Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construcción 213, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Pág. 22 de 35

CA-5: Cero con 5 alambres de púa y policones, con postes en madera separados cada 2 metros entre sí					
ITEM	Pag.	Unidad	Valor unitario	Unidad por unidad de APU	Valor por APU
Replanteo general	Nota 1	m2	\$ 2.043,00	1,15	6.611,15
Excavación manual general	Nota 2	m3	\$ 28.824,39	0,01	288,24
Cercos de 2.5m - ordinario	106	un	\$ 18.808,00	0,00	118.840,00
Alambres de púa (R20) Cal 16.5	83	m	\$ 375,00	56,18	21.056,25
Grapas galvanizadas en ala 1 - 1/2 cal 20	99	un	\$ 259,00	30,00	7.770,00
Policones negra (Rollo 1000 m2)	138	m	\$ 2.080,00	51,23	23.358,40
Mano de obra AA	47	hr	\$ 28.539,00	3,00	85.617,00
Total APU					263.559,64
Total Construcción (Longitud)					11,28
Valor Adoptado (m)					33.489,25

Nota 1: El valor del replanteo general está errado en la construcción 213 por lo tanto, se adopta a la construcción 208

Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construcción 213, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

CA-6: Bodega con estructura en columnas en concreto, mampostería en bloques, cubierta en teja de zinc, piso en concreto, cuenta con dos puertas en madera					
ITEM	Pag.	Unidad	Valor unitario	Unidad por unidad de APU	Valor por APU
Replanteo general	Nota 1	m2	\$ 2.043,00	38,46	80.333,78
Excavación manual general	Nota 2	m3	\$ 28.824,39	4,89	117.865,36
Piso en concreto 3000 PSI 10CM espesor	162	m2	\$ 812.589,00	28,46	2.720.893,50
Estructura de mampostería para teja fibrocemento	153	m	\$ 83.400,00	15,90	821.060,00
Teja Zinc Densidad 2.048 Bultos/m2 Cal 14 o 20mm	W46.1	m2	\$ 33.282,00	34,55	1.149.375,00
Columnas de concreto	165	m	\$ 282.926,00	10,00	2.829.260,00
Muro divisorio bloques mampostería No. 4	168	m2	\$ 87.216,00	45,23	3.908.875,00
Mano de obra AA	47	hr	\$ 28.539,00	75,00	2.140.425,00
Total APU					9.507.275,36
Total Construcción (Área)					39,48
Valor Adoptado (m2)					404.678,22

Nota 1: El valor del replanteo general está errado en la construcción 213 por lo tanto, se adopta a la construcción 208

Nota 2: El valor de la excavación manual general está errado en la construcción 213, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Mano de obra AA + 1% de la mano de obra AA

Web: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/products/871455/teja-zinc-2048-bultos-m2-cal-14-o-20mm-m31455/>

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**





PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

CA-7 columnas en concreto con varilla de 4,25 y 5,25 mm altura aprobada de 2 m					
ITEM	Pág.	Unidad	Valor unitario	Unidad por unidad de APG	Valor por APG
Replanteo general	Nota 1	m ²	\$ 2.443,81	0,28	\$ 725,71
Excavación mascul general	Nota 2	m ³	\$ 28.824,80	0,08	\$ 2.305,95
Columna dilatación	181	m	\$ 291.526,00	8,00	\$ 2.340.488,00
Muro de obra AA	47	Hc	\$ 28.130,00	7,00	\$ 199.773,00
Total RPU					\$ 3.546.322,70
Total Construcción (unidades)					4,00
Valor Adoptado (un)					\$38.555,00

Nota 1: El valor del replanteo general está enriado en la construtora 213 por lo tanto, se adopta a la construtora 208

Nota 2: El valor de la excavación mascul general está enriado en la construtora 213, por lo tanto, se calcula de la siguiente manera: Muro de obra AA + 1% de la mano de obra AA

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI.

Las siguientes construcciones anexas que se encuentran en la franja objeto de avalúo son susceptibles de ser depreciadas:

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	38	70	42,86%	2,5	36,19%	\$364.440,48	\$113.880,04	\$ 231.554,44	\$232.600,00
CA2	38	70	42,86%	2,5	36,19%	\$533.505,17	\$191.668,25	\$ 340.436,92	\$340.400,00
CA3	38	90	60,00%	2,5	51,15%	\$123.345,07	\$64.307,91	\$ 59.017,16	\$59.000,00
CA4	10	33	30,30%	3	36,30%	\$13.454,08	\$8.513,75	\$ 4.940,33	\$4.900,00
CA5	5	33	15,15%	3	25,00%	\$13.468,25	\$6.316,79	\$ 7.152,46	\$7.400,00
CA6	10	79	14,29%	3	34,79%	\$464.676,22	\$163.177,30	\$ 343.499,00	\$349.500,00
CA7	30	70	34,29%	3	34,79%	\$635.555,68	\$197.766,18	\$ 478.775,49	\$478.800,00

Pág. 23 de 35

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

CULTIVO / ESPECIES	PRECIO (und)	CANTIDAD
Pasto Bracharia	\$ 689	430 m2





14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta acceso a través de la vía Nacional – ruta 62.
- El predio presenta construcciones principales y anexas.
- El predio esta ubicado en zona rural en el que se desarrolla actualmente la actividad agrícola y con uso normado agroforestal.
- El predio cuenta con un área total de 65.000,00 m²; la franja requerida por el proyecto es de 471,22 m², por lo cual no se afecta productivamente el área restante y no se requiere área remanente.
- El predio presenta una topografía definida como plana.
- El área requerida tiene 232,79 m² que pertenece a zona de protección por ronda de río.
- De acuerdo con lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/ 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

Pág. 24 de 35





PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

15. RESULTADO DE AVALÚO.

PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO				
U.F. 1	HA	0,023843	\$ 20.483.000,00	\$ 488.378,17
U.F. 2	HA	0,023279	\$ 6.773.000,00	\$ 157.058,07
TOTAL TERRENO				\$ 645.436,24
CONSTRUCCIONES				
C1	M2	35,41	\$ 837.300,00	\$ 30.486.093,00
TOTAL CONSTRUCCIONES				\$ 30.486.093,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	M2	5,75	\$ 232.800,00	\$ 1.337.450,00
CA2	M2	5,54	\$ 340.400,00	\$ 1.987.936,00
CA3	M2	9,26	\$ 59.000,00	\$ 547.520,00
CA4	ML	12,09	\$ 14.000,00	\$ 185.101,00
CA5	ML	11,23	\$ 17.400,00	\$ 195.402,00
CA6	M2	20,45	\$ 349.500,00	\$ 7.150.770,00
CA7	UND	4,00	\$ 478.800,00	\$ 1.915.200,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 13.330.378,00
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 298.276,00
TOTAL AVALÚO				\$ 44.748.787,00
TOTAL AVALÚO ADOPTADO				\$ 44.748.787,00

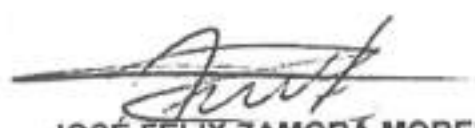
TOTAL AVALÚO: CUARENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$44.748.787,00).

Pág. 25 de 35

Bogotá, D.C., 14 de febrero de 2025.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154


JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
Miembro del Comité
RAA: AVAL-80095537


OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ
Perito Avaluador
Miembro del Comité





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

RAA AVAL-1014242133

15.1. RESULTADO DEL AVALÚO PROPIETARIO

PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

Prop. GERARDO DE JESUS ARTEAGA (Q.E.P.D)

	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO (UF1)	Ha	6,023843	\$ 20.483.000,00	\$ 488.376,17
TERRENO (UF2)	Ha	6,023278	\$ 6.773.000,00	\$ 157.858,67
TOTAL TERRENO				\$ 646.044,84
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 296.270,00
TOTAL AVALÚO				\$ 942.315

TOTAL AVALÚO: NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS QUINCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 942.315,00).

Bogotá, D.C., 14 de febrero de 2025.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
Miembro del Comité
RAA: AVAL-80095537

Pág. 26 de 35

OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ
Perito Avaluador
Miembro del Comité
RAA AVAL-1014242133





PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

15.2. RESULTADO DEL AVALÚO MEJORATARIA 1: SANDRA ARTEAGA

PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A
Mejorataria: SANDRA ARTEAGA

	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES				
C1	m2	36,41	\$ 837.300,00	\$ 30.486.093,00
TOTAL CONSTRUCCIONES				\$ 30.486.093,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	M2	5,75	\$ 232.600,00	\$ 1.337.450,00
CA2	M2	5,84	\$ 340.400,00	\$ 1.987.936,00
CA3	M2	9,28	\$ 58.000,00	\$ 547.520,00
CA4	ML	12,49	\$ 14.900,00	\$ 186.101,00
CA5	ML	11,23	\$ 17.400,00	\$ 195.402,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 4.264.409,00
TOTAL MEJORAS				\$ 34.740.502

TOTAL AVALÚO: TREINTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 34.740.502,00).

Bogotá, D.C., 14 de febrero de 2025.

Cordialmente,

Pág. 27 de 35

DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

JOSE FELIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
Miembro del Comité
RAA: AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
Miembro del Comité
RAA AVAL-1014242133





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

15.3. RESULTADO AVALÚO MEJORATARIA 2: LEONOR ARTEAGA

PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A
MEJORATARIA LEONOR ARTEAGA

	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA6	M2	20,46	\$ 349.500,00	\$ 7.150.770,00
CA7	UN	4,00	\$ 478.800,00	\$ 1.915.200,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 9.065.970,00
TOTAL MEJORAS				\$ 9.065.970

TOTAL AVALÚO: NUEVE MILLONES SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 9.065.970,00).

Bogotá, D.C., 14 de febrero de 2025.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154


JOSE FELIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
Miembro del Comité
RAA: AVAL-80095537

Pág. 28 de 35


OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ
Perito Avaluador
Miembro del Comité
RAA AVAL-1014242133





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO



ENTORNO



VISTA GENERAL



CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL



Pág. 29 de 35



COCINA



BAÑO

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**



Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 118-43 OF. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C., Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A



HABITACIÓN



HABITACIÓN



ANEXO: CORREDOR



ANEXO: CORREDOR



ANEXO: ENRAMADA



ANEXO: CERCA

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**



Telefax: 6123378

Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 307

e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com

Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A



ANEXO: CERCA



ANEXO: BODEGA



ANEXO: COLUMNAS



ESPECIE: PASTO

Pág. 31 de 35



**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-091A

16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



Alcalde Municipal
Cafagordas
NT: 890982238 8

El Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Cafagordas, en uso de sus atribuciones legales y normativas, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el art. 110 de la Ley 489 de 1998, el decreto 1077 de 2010 y el acuerdo 036 de 2012 (Esquema de Ordenamiento Territorial) y demás normas concordantes y vigentes,

CERTIFICA

- Que el predio consultado, identificado con matrícula inmobiliaria N°011-15882 y sedula catastral N° 1382001006001500008 0000 00000, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 70, CLASIFICACIÓN GENERAL DE USOS DEL SUELO del Esquema de Ordenamiento Territorial, definen la Clasificación General de los Usos del suelo, estableciendo estos en Principales, Complementarios, Restringidos y Prohibidos.
- Que el bien inmueble consultado se encuentra ubicado en la **VEREDA BALSITA**, de la zona **RURAL** del municipio de Cafagordas, de acuerdo al mapa **N° 84 USOS DEL SUELO** de la cartografía del EOT con el título "mapa de usos del suelo", predio que tiene la siguiente clasificación de usos:

USOS	RURAL
usos principales	AGROFORESTAL
usos complementarios	RESIDENCIAL Y COMERCIAL DE BAJO IMPACTO
usos restringidos	INDUSTRIAL Y MINERA
usos prohibidos	serán toda clase de usos que generen altos impactos urbanísticos, ambientales o sociales, estos son: comercio dado por bodegas, mayoristas, plaza de mercado, gasas, discotecas, funerarias, industria de mayor magnitud, con elevado grado de contaminación ambiental, actividades de minería automotriz e institución de abastecimiento (restaurantes, plaza de ferias) y la mediana y gran industria.

OBSERVACIONES:

- La presente información sobre usos de suelo y norma general es únicamente de carácter informativo, no otorga permiso alguno para adelantar ningún tipo de obras de urbanismo, construcción u ocupación del predio, sin el cumplimiento de los requisitos legales.
- El presente concepto se expide con base en la información presentada por el solicitante.
- Cualquier diferencia que pueda existir o presentarse entre la información presentada y la realidad física será exclusiva responsabilidad del titular del dominio.

Para constancia se firma en Cafagordas a los **09** de **Septiembre** (09) días del mes de **junio** de **2024**

JOSÉ IVAN GONZÁLEZ HIGUITA

Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial
Cafagordas - Antioquia

Presencia y Aprobación del Alcalde Municipal



Página 1 de 1

Sede: 25 y 26 de 2025
Código postal: 057060
Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial 202 570 60 00
E-mail: atencion@cafagordas.antioquia.gov.co



16.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

ESPECIE DE PASTO	COSTO ESTABLECIMIENTO	COSTO DE ESTABLECIMIENTO + VALOR DE PRODUCCIÓN	VALOR POR (m ²)
	POR ha		
MEJORADO/ PASTO BRAQUIARIA	\$ 3.447.687	\$ 6.895.505	\$ 689





INDEMNIZACIONES RESOLUCIÓN 898 Y 1044 IGAC, DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO CAM2-UF1-CCG-091.

Tipo de Inmueble: FRANJA DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES

Dirección: Yarumito.

Vereda/Barrio: La Balsita.

Municipio: CAÑASGORDAS.

Departamento: ANTIOQUIA

Cédula catastral: 138-2-001-000-0015-00008-0000-00000

Títulos de adquisición: Compraventa mediante Escritura Pública N° 330 de fecha 29 de Diciembre de 1971 otorgada en la Notaría Única de Cañasgordas.

Matrícula Inmobiliaria: 011-15882 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Frontino.

Propietario: Gerardo de Jesús Arteaga Builes (Q.E.P.D)

II. CÁLCULO ESTIMADO DE GASTOS

Este ítem se determina de conformidad con las disposiciones de las resoluciones 898 y 1044 de 2014 del IGAC; no obstante dicho valor es determinado puntualmente al momento de protocolizar la escritura pública de compra venta del área requerida, por lo cual, cualquier cálculo presentado en un informe de avalúo comercial sobre los gastos de notariado y registro, tendría únicamente el carácter de ser una estimación de valor, al desconocerse datos exactos como el número de hojas a ser protocolizadas.

Pág. 34 de 35

III. CONSIDERACIONES

- El valor correspondiente a los gastos de notariado y registro no será considerado en el presente avalúo comercial por requerimiento del solicitante, toda vez que este cálculo es un valor de referencia el cual puede variar al momento de realizar los trámites de traspaso ante las autoridades competentes.
- No se aportó la documentación citada en las resoluciones IGAC 898 del 2014 y 1044 del 2014 para realizar el cálculo de Lucro Cesante, ante posibles actividades económicas que sea desarrolladas en el área objeto de avalúo





IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

Total indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y registro (Escritura de compraventa y registro).	\$ -	No Aplica compensación por este concepto
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje.	\$ -	No Aplica compensación por este concepto
3. pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensación por este concepto
4. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas.	\$ -	No Aplica compensación por este concepto
Total indemnizaciones	\$ -	

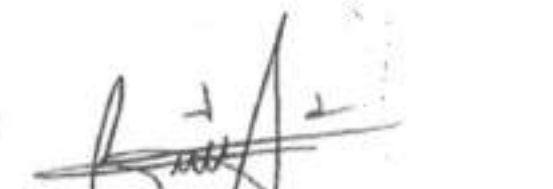
Bogotá, D.C., 14 de febrero de 2025.

Cordialmente,


DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154


JOSE FELIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
Miembro del Comité
RAA: AVAL-80095537

Pág. 35 de 35


OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ
Perito Avaluador
Miembro del Comité
RAA AVAL-1014242133



3. Coeficiente de variación (V)

Se define como la relación (cociente) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{s}{\bar{x}} \cdot 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación

s = desviación estándar

$\bar{x}$ = media aritmética

4. Coeficiente de asimetría (A)

Expresado en la siguiente formulación:

$$A = \frac{m_3}{s^3}$$

En donde:

A = coeficiente de asimetría

$\bar{x}$ = media aritmética

M_3 = modo, tercer momento de la serie que más se repite

s = desviación estándar

Se tiene que una asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo esto se debe a tener que el valor promedio es superior

a la media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que

proporcional a la media aritmética.

5. Ecuaciones para ajuste

1. Recta o función lineal

$$Y' = a + bX$$

2. Polinomio de segundo grado

$$Y' = a + bX + cX^2$$

3. Función Potencial

$$Y' = AX^B$$

4. Función exponencial

5. Valor presente

$VP = \frac{VF}{(1+i)^t}$

En donde:

VP = valor presente

VF = valor futuro, o valor de la suma de los flujos netos de caja del proyecto total

i = interés

n = número de periodos (meses/años, semestres o años)

6. Valor de la compensación (C) o porcentaje (%)

$VC = (V - V_0) \cdot T \cdot A$

En donde:

VC = valor de compensación

A = área

i = interés rate

n = número de periodos

T = explotación

A = explotación

Substitución del valor utilizando la zona o porcentaje de utilidad. Para esta se puede utilizar la siguiente expresión que formaliza la

relación:

$A = \frac{VC}{(V - V_0) \cdot T}$

En donde:

V = precio

V₀ = anterior

T = tasa de interés aplicable

7. Depreciación

Existen tres formas para estimar el valor del predio (V₀) a disminuir del valor futuro. Para formularse debe tener en cuenta el valor de la vida y el estado

de conservación (basado en las tablas de Fito y Corvín).

Clase 1: $V = 0.0001 \cdot X + 0.0001 \cdot X - 0.0001$

Clase 1.5: $V = 0.0001 \cdot X + 0.0001 \cdot X - 0.0001$

Clase 2: $V = 0.0001 \cdot X + 0.0001 \cdot X - 0.0001$

Clase 2.5: $V = 0.0001 \cdot X + 0.0001 \cdot X - 0.0001$

Clase 3: $V = 0.0001 \cdot X + 0.0001 \cdot X - 0.0001$

Clase 3.5: $V = 0.0001 \cdot X + 0.0001 \cdot X - 0.0001$

Clase 4: $V = 0.0001 \cdot X + 0.0001 \cdot X - 0.0001$

Clase 4.5: $V = 0.0001 \cdot X + 0.0001 \cdot X - 0.0001$

Clase 5: (1) inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 5: (2) inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que concierne

al adorno.

Clase 5: (3) inmueble necesita reparaciones sencillas que afectan los pisos o paredes.

Clase 5: (4) inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: (5) inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

La tabla de valor se construye sobre estas informaciones, pero solo se presenta el correspondiente al porcentaje de conservación.

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (en años) por la vida útil, multiplicado por 100.

V: Es el valor porcentual (%) a disminuir por depreciación, del valor futuro actualizado.

$A = \frac{VC}{(V - V_0) \cdot T}$

En donde:

A = interés del país

V₀ = valor futuro de la construcción

V = valor del terreno

T = valor porcentual a disminuir

* = multiplicación

TABLA DE FITO Y CORVIN (Paso 1)

DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DEL VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en la vida útil	CLASES	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5

TABLA DE FITO Y CORVIN (Paso 2)

DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DEL VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

31	25.30	25.30	22.31	20.70	24.70	40.70	52.30	60.70	100.00
32	21.12	21.12	20.01	20.70	20.40	40.71	52.31	60.41	100.00
33	21.14	21.14	20.00	20.70	20.40	40.71	52.31	60.41	100.00

34	22.75	22.89	24.72	26.94	26.79	40.41	51.48	60.80	100.00
35	23.82	23.84	25.58	28.80	27.45	44.58	51.39	61.38	100.00
36	24.48	24.30	26.38	30.08	28.15	48.58	54.30	61.27	100.00
37	25.34	25.34	27.23	31.38	28.84	51.19	54.81	61.46	100.00
38	26.22	26.24	28.08	32.19	29.57	53.71	55.83	61.38	100.00
39	27.10	27.12	28.84	33.00	30.30	54.30	56.49	61.81	100.00
40	28.00	28.02	29.31	33.40	31.02	51.90	55.87	62.14	100.00
41	28.90	28.90	30.78	34.60	31.77	52.51	56.30	62.37	100.00
42	29.82	29.84	31.38	35.50	32.52	53.12	56.73	62.59	100.00
43	30.74	30.76	32.16	36.26	33.28	53.74	57.17	62.88	100.00
44	31.68	31.70	33.40	37.21	34.05	54.30	57.31	63.08	100.00
45	32.62	32.64	34.32	38.08	34.80	54.89	58.04	63.29	100.00
46	33.58	33.58	35.26	38.90	35.55	55.41	58.51	63.53	100.00
47	34.54	34.54	36.19	39.64	36.30	55.97	58.87	63.77	100.00
48	35.50	35.50	37.18	40.74	37.15	56.57	59.43	64.21	100.00
49	36.50	36.50	38.10	41.54	38.00	57.10	59.80	64.25	100.00
50	37.50	37.50	39.07	42.54	38.81	57.25	59.27	64.58	100.00
51	38.50	38.50	40.08	43.48	39.62	57.85	59.75	64.75	100.00
52	39.52	39.52	41.14	44.41	40.48	58.35	59.33	65.00	100.00
53	40.54	40.55	42.16	45.38	41.33	58.88	59.82	65.25	100.00
54	41.58	41.59	43.00	46.30	42.15	59.39	59.31	65.51	100.00
55	42.62	42.64	44.07	47.26	43.01	59.87	59.88	65.77	100.00
56	43.68	43.69	45.16	48.24	43.87	60.30	59.30	66.23	100.00
57	44.74	44.76	46.14	49.22	54.74	60.88	59.81	66.29	100.00
58	45.80	45.80	47.19	50.20	55.62	61.41	59.32	66.58	100.00
59	46.88	46.88	48.25	51.29	56.51	61.93	59.83	66.88	100.00
60	48.00	48.01	49.30	52.39	57.41	62.48	59.34	67.16	100.00

TABLA DE PISO Y CORRIENTE (Paso 3)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

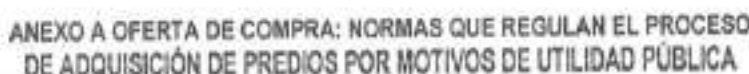
61	49.10	49.12	50.38	53.22	58.32	61.00	59.47	67.38	100.00
62	50.22	50.23	51.47	54.25	59.23	61.75	59.49	67.85	100.00
63	51.34	51.35	52.57	55.28	60.15	62.50	59.50	67.84	100.00
64	52.46	52.48	53.58	56.30	61.00	63.25	59.51	68.30	100.00
65	53.62	53.64	54.60	57.28	61.87	64.00	59.52	68.59	100.00
66	54.75	54.76	55.61	58.46	62.78	64.75	59.53	68.89	100.00
67	55.94	55.96	56.80	59.61	63.70	65.50	59.54	69.39	100.00

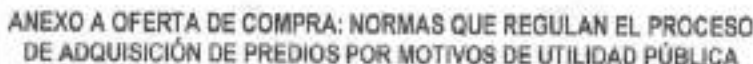
68	57.10	57.13	58.00	60.80	64.60	66.25	59.55	69.87	100.00
69	58.28	58.31	59.35	61.60	65.35	67.15	59.56	69.88	100.00
70	59.53	59.51	60.62	62.78	66.45	68.21	59.58	69.89	100.00
71	60.73	60.71	61.70	63.88	67.62	69.20	59.59	69.89	100.00
72	61.97	61.95	62.88	65.00	68.81	70.20	59.60	69.89	100.00
73	63.14	63.15	64.08	66.18	69.81	71.30	59.61	69.89	100.00
74	64.28	64.30	65.23	67.21	70.87	72.21	59.62	69.89	100.00
75	65.42	65.43	66.40	68.41	71.88	73.24	59.63	69.89	100.00
76	66.58	66.59	67.51	69.57	72.87	74.24	59.64	69.89	100.00
77	67.71	67.70	68.66	70.73	73.81	75.22	59.65	69.89	100.00
78	68.84	68.83	69.78	71.80	74.80	76.17	59.66	69.89	100.00
79	69.95	69.91	70.94	72.88	75.81	77.01	59.67	69.89	100.00
80	71.04	71.00	72.01	73.98	76.80	77.91	59.68	69.89	100.00
81	72.10	72.11	73.08	75.08	77.81	78.77	59.69	69.89	100.00
82	73.15	73.16	74.14	76.18	78.80	79.61	59.70	69.89	100.00
83	74.22	74.23	75.20	77.28	79.81	80.51	59.71	69.89	100.00
84	75.28	75.29	76.26	78.39	80.81	81.40	59.72	69.89	100.00
85	76.34	76.35	77.31	79.50	81.80	82.30	59.73	69.89	100.00
86	77.40	77.41	78.36	80.60	82.80	83.20	59.74	69.89	100.00
87	78.46	78.47	79.41	81.70	83.80	84.10	59.75	69.89	100.00
88	79.52	79.53	80.46	82.80	84.80	85.00	59.76	69.89	100.00
89	80.58	80.59	81.51	83.90	85.80	85.90	59.77	69.89	100.00
90	81.64	81.65	82.57	85.00	86.80	86.80	59.78	69.89	100.00

TABLA DE PISO Y CORRIENTE (Paso 4)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

91	82.70	82.70	83.73	84.76	85.77	86.78	87.79	88.79	100.00
92	83.81	83.82	84.81	85.79	86.80	87.80	88.80	89.79	100.00
93	84.92	84.94	85.90	86.87	87.87	88.86	89.85	90.84	100.00
94	86.03	86.04	87.00	87.96	88.95	89.93	90.91	91.89	100.00
95	87.14	87.15	88.09	89.04	90.02	91.00	91.97	92.94	100.00
96	88.25	88.26	89.18	90.12	91.09	92.06	93.02	93.98	100.00
97	89.36	89.37	90.27	91.20	92.16	93.12	94.07	95.02	100.00
98	90.47	90.48	91.36	92.28	93.23	94.18	95.12	96.06	100.00
99	91.58	91.59	92.45	93.36	94.30	95.24	96.17	97.10	100.00
100	92.69	92.70	93.55	94.45	95.38	96.31	97.23	98.15	100.00

3.1. Depreciación Lineal





ANEXO A OFERTA DE COMPRA: NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

Contenido

Los días 14 de enero de 1989 Por la Ley se dictan normas sobre el Plan de Desarrollo Municipal, comprendiendo a departamentos de Mérida, y se dictan otras disposiciones. Capítulo II. De la adquisición de bienes por imperio de utilidad y por expropiación

Los días 18 de julio de 1997 Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 2ª de 1934 y se dictan otras disposiciones.

Desde 1489 de 24 de abril de 1998 Por la cual se modifican disposiciones contenidas en Artículo 33 de la Ley 9ª de 1989, y en Artículo 27 del Decreto 1750 de 1995, los Artículos 35, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 57 del Ley 288 de 1989 y, en Artículo 11 del Decreto 151 de 1998, que hacen relación al tema de exámenes.

Revisados 1040 100 de 22 de Septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los exámenes ordenados de conformidad con la Ley 969 de 1997.

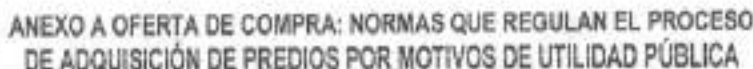
Los días 16 de mayo de 2011 Por la cual se modifica el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Capítulo V. Procedimiento Contencioso Administrativo y Sustantivo

Los días 16 de julio de 2012 Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones. Título III. Poderes del Departamento Especializado. Capítulo I. Expropiación

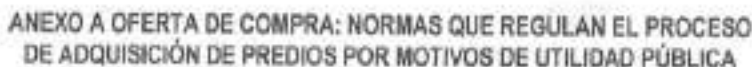
Los días 23 de noviembre de 2013. Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte y se crean facilidades tributarias. Título IV. Gobierno y Administración Pública. División Administrativa. Capítulo 6. Política de Servicios Públicos de Tercer y Cuarto Nivel del Gobierno, y de los Planes Urbanos y Seccionales.

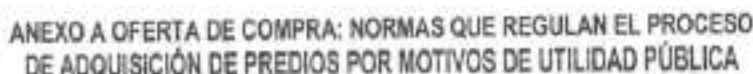
Decreto 2121 de 10 de abril de 2014 Por el cual se reglamenta el funcionamiento administrativo de los departamentos de el área pública e interna social de que integran artículo 1 de la Ley 969 de 22 de septiembre de 2008.

**TODOS POR UN
NUEVO PAÍS**

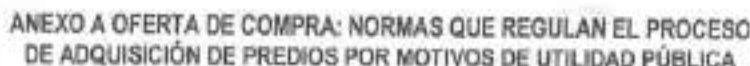


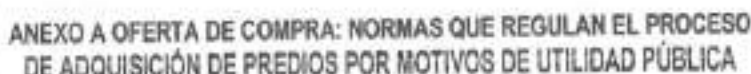
**TODOS POR UN
NUEVO PAÍS**
PAZ EDUCACIÓN EDUCACIÓN

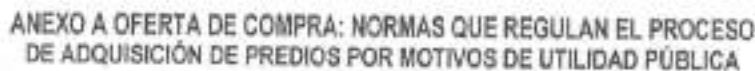




**TODOS POR UN
NUEVO PAÍS**
PAZ, EQUIDAD, EDUCACIÓN







PAJ EQUINO FOMENTO

31	28,79	22,89	24,73	22,33	26,79	46,42	63,46	86,86	100,00
32	29,62	23,89	25,56	23,09	27,49	48,98	66,90	89,86	100,00
33	24,46	24,50	26,34	30,38	28,12	49,55	64,20	87,27	100,00
34	25,34	25,34	27,22	31,38	28,86	51,13	64,61	87,46	100,00
35	26,22	26,24	28,09	32,19	29,67	52,71	66,02	87,70	100,00
36	27,10	27,12	28,84	33,00	30,49	54,29	67,43	87,90	100,00
37	28,00	28,00	29,61	33,82	31,30	55,87	68,84	88,14	100,00
38	28,90	28,92	30,49	34,66	32,11	57,45	70,25	88,38	100,00
39	29,82	29,84	31,39	35,50	32,92	59,03	71,66	88,60	100,00
40	30,74	30,76	32,30	36,35	33,73	60,61	73,07	88,83	100,00
41	31,66	31,68	33,20	37,21	34,54	62,19	74,48	89,06	100,00
42	32,60	32,60	34,12	38,06	35,35	63,77	75,89	89,28	100,00
43	33,54	33,54	35,04	38,92	36,16	65,35	77,30	89,50	100,00
44	34,50	34,50	35,96	39,79	36,97	66,93	78,71	89,72	100,00
45	35,46	35,46	36,88	40,66	37,78	68,51	80,12	89,94	100,00
46	36,42	36,42	37,79	41,54	38,59	70,09	81,53	90,16	100,00
47	37,38	37,38	38,71	42,42	39,40	71,67	82,94	90,38	100,00
48	38,34	38,34	39,63	43,30	40,21	73,25	84,35	90,60	100,00
49	39,30	39,30	40,55	44,18	41,02	74,83	85,76	90,82	100,00
50	40,26	40,26	41,47	45,06	41,83	76,41	87,17	91,04	100,00
51	41,22	41,22	42,39	45,94	42,64	77,99	88,58	91,26	100,00
52	42,18	42,18	43,31	46,82	43,45	79,57	89,99	91,48	100,00
53	43,14	43,14	44,23	47,70	44,26	81,15	91,40	91,70	100,00
54	44,10	44,10	45,15	48,58	45,07	82,73	92,81	91,92	100,00
55	45,06	45,06	46,07	49,46	45,88	84,31	94,22	92,14	100,00
56	46,02	46,02	46,99	50,34	46,69	85,89	95,63	92,36	100,00
57	46,98	46,98	47,91	51,22	47,50	87,47	97,04	92,58	100,00
58	47,94	47,94	48,83	52,10	48,31	89,05	98,45	92,80	100,00
59	48,90	48,90	49,75	52,98	49,12	90,63	99,86	93,02	100,00
60	49,86	49,86	50,67	53,86	49,93	92,21	101,27	93,24	100,00

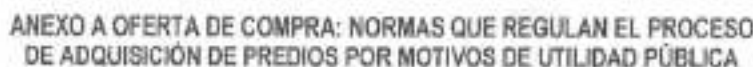
TABLA DE PITO Y CORRIENTE (Pito 3)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, SEGUN SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

61	49,82	49,82	50,59	53,74	50,74	92,79	102,68	93,46	100,00
62	50,78	50,78	51,55	54,62	51,55	94,37	104,09	94,68	100,00
63	51,74	51,74	52,51	55,50	52,36	95,95	105,50	95,90	100,00
64	52,70	52,70	53,47	56,38	53,17	97,53	106,91	97,12	100,00
65	53,66	53,66	54,39	57,26	53,98	99,11	108,32	98,34	100,00
66	54,62	54,62	55,31	58,14	54,79	100,69	109,73	99,56	100,00
67	55,58	55,58	56,23	59,02	55,60	102,27	111,14	100,78	100,00
68	56,54	56,54	57,15	59,90	56,41	103,85	112,55	102,00	100,00
69	57,50	57,50	58,07	60,78	57,22	105,43	113,96	103,22	100,00
70	58,46	58,46	59,00	61,66	58,03	107,01	115,37	104,44	100,00

71	59,42	59,42	59,92	62,54	58,84	108,59	116,78	105,66	100,00
72	60,38	60,38	60,88	63,42	59,65	110,17	118,19	106,88	100,00
73	61,34	61,34	61,84	64,30	60,46	111,75	119,60	108,10	100,00
74	62,30	62,30	62,80	65,18	61,27	113,33	121,01	109,32	100,00
75	63,26	63,26	63,76	66,06	62,08	114,91	122,42	110,54	100,00
76	64,22	64,22	64,72	66,94	62,89	116,49	123,83	111,76	100,00
77	65,18	65,18	65,68	67,82	63,70	118,07	125,24	112,98	100,00
78	66,14	66,14	66,64	68,70	64,51	119,65	126,65	114,20	100,00
79	67,10	67,10	67,60	69,58	65,32	121,23	128,06	115,42	100,00
80	68,06	68,06	68,56	70,46	66,13	122,81	129,47	116,64	100,00
81	69,02	69,02	69,52	71,34	66,94	124,39	130,88	117,86	100,00
82	70,00	70,00	70,50	72,22	67,75	125,97	132,29	119,08	100,00
83	70,96	70,96	71,46	73,10	68,56	127,55	133,70	120,30	100,00
84	71,92	71,92	72,42	73,98	69,37	129,13	135,11	121,52	100,00
85	72,88	72,88	73,38	74,86	70,18	130,71	136,52	122,74	100,00
86	73,84	73,84	74,34	75,74	70,99	132,29	137,93	123,96	100,00
87	74,80	74,80	75,30	76,62	71,80	133,87	139,34	125,18	100,00
88	75,76	75,76	76,26	77,50	72,61	135,45	140,75	126,40	100,00
89	76,72	76,72	77,22	78,38	73,42	137,03	142,16	127,62	100,00
90	77,68	77,68	78,18	79,26	74,23	138,61	143,57	128,84	100,00
91	78,64	78,64	79,14	80,14	75,04	140,19	144,98	130,06	100,00
92	79,60	79,60	80,06	81,02	75,85	141,77	146,39	131,28	100,00
93	80,56	80,56	80,98	81,90	76,66	143,35	147,80	132,50	100,00
94	81,52	81,52	81,94	82,78	77,47	144,93	149,21	133,72	100,00
95	82,48	82,48	82,90	83,66	78,28	146,51	150,62	134,94	100,00
96	83,44	83,44	83,86	84,54	79,09	148,09	152,03	136,16	100,00
97	84,40	84,40	84,82	85,42	79,90	149,67	153,44	137,38	100,00
98	85,36	85,36	85,78	86,30	80,71	151,25	154,85	138,60	100,00
99	86,32	86,32	86,74	87,18	81,52	152,83	156,26	139,82	100,00
100	87,28	87,28	87,70	88,06	82,33	154,41	157,67	141,04	100,00

TABLA DE PITO Y CORRIENTE (Pito 4)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, SEGUN SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

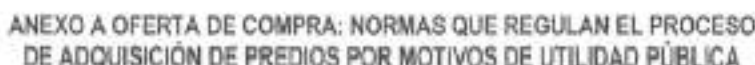
99	88,24	88,24	88,66	88,98	82,14	156,00	159,08	142,26	100,00
100	89,20	89,20	89,62	89,94	82,95	157,58	160,49	143,48	100,00
101	90,16	90,16	90,58	90,90	83,76	159,16	161,90	144,70	100,00
102	91,12	91,12	91,54	91,86	84,57	160,74	163,31	145,92	100,00
103	92,08	92,08	92,50	92,82	85,38	162,32	164,72	147,14	100,00
104	93,04	93,04	93,46	93,78	86,19	163,90	166,13	148,36	100,00
105	94,00	94,00	94,42	94,74	87,00	165,48	167,54	149,58	100,00
106	94,96	94,96	95,38	95,70	87,81	167,06	168,95	150,80	100,00
107	95,92	95,92	96,34	96,56	88,62	168,64	170,36	152,02	100,00
108	96,88	96,88	97,30	97,42	89,43	170,22	171,77	153,24	100,00
109	97,84	97,84	98,26	98,28	90,24	171,80	173,18	154,46	100,00
110	98,80	98,80	99,22	99,14	91,05	173,38	174,59	155,68	100,00
111	99,76	99,76	100,18	100,00	91,86	174,96	176,00	156,90	100,00
112	100,72	100,72	101,14	100,82	92,67	176,54	177,41	158,12	100,00
113	101,68	101,68	102,10	101,64	93,48	178,12	178,82	159,34	100,00
114	102,64	102,64	103,06	102,50	94,29	179,70	180,23	160,56	100,00
115	103,60	103,60	104,02	103,36	95,10	181,28	181,64	161,78	100,00
116	104,56	104,56	104,98	104,22	95,91	182,86	183,05	163,00	100,00
117	105,52	105,52	105,94	105,08	96,72	184,44	184,46	164,22	100,00
118	106,48	106,48	106,90	105,94	97,53	186,02	185,87	165,44	100,00
119	107,44	107,44	107,86	106,80	98,34	187,60	187,28	166,66	100,00
120	108,40	108,40	108,82	107,66	99,15	189,18	188,69	167,88	100,00



TODOS POR UN

NUEVO PAIS
País con un futuro brillante

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd



Ex donde:

24	23,78	22,80	24,72	25,81	26,38	40,40	43,42	49,89	80,00
25	23,82	23,84	25,36	26,91	27,45	40,99	43,00	49,00	80,00
26	24,48	24,48	25,36	26,58	26,55	40,55	44,20	49,17	80,00
27	25,34	25,34	27,22	28,38	28,66	41,13	44,61	49,46	80,00
28	26,22	26,24	28,80	30,15	29,87	41,71	45,83	49,76	80,00
29	27,18	27,12	29,84	30,80	40,30	42,45	46,82	49,00	
30	28,08	28,02	29,81	30,80	41,03	42,30	46,87	49,14	80,00
31	30,00	28,02	30,78	34,88	41,77	42,51	46,38	49,37	80,00
32	30,02	30,84	31,09	35,50	42,50	43,12	46,73	49,39	80,00
33	30,74	30,78	32,49	36,38	43,20	43,74	47,17	49,40	80,00
34	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	44,38	47,61	49,00	80,00
35	30,63	32,64	34,30	38,08	44,02	44,80	48,06	49,22	80,00
36	33,58	31,09	35,35	38,95	45,05	45,83	48,51	49,50	80,00
37	34,54	34,00	36,18	38,94	45,39	46,21	48,97	49,77	80,00
38	35,52	35,54	37,14	40,74	47,11	46,91	49,40	49,81	80,00
39	36,80	36,52	38,38	41,64	48,01	47,88	49,90	49,25	80,00
40	37,50	37,50	39,07	42,50	48,81	48,25	49,37	49,50	80,00
41	38,80	38,50	40,05	43,48	49,73	49,00	49,76	49,71	80,00
42	39,52	38,50	41,08	44,41	50,45	49,00	49,30	49,00	80,00
43	40,54	40,58	42,84	45,30	51,20	49,48	49,40	49,25	80,00
44	41,38	41,50	43,05	46,30	52,25	49,87	49,31	49,50	80,00
45	42,52	42,84	44,57	47,38	53,11	50,67	49,86	49,77	80,00
46	43,60	43,80	45,19	48,24	53,67	52,38	49,38	49,31	80,00
47	44,74	44,78	46,14	49,20	54,74	53,80	49,91	49,29	80,00
48	45,80	45,81	47,18	50,28	55,82	55,81	49,37	49,38	80,00
49	46,88	46,80	48,25	51,27	56,91	56,84	49,83	49,30	80,00
50	48,00	48,01	49,32	52,28	57,41	57,28	49,38	49,30	80,00

TABLA DE FITO Y CORTE (Paso 3)

DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, SEGUN A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

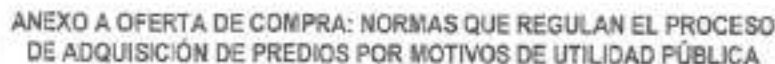
61	66,19	60,11	60,20	53,32	58,10	60,80	75,87	87,36	100,00
62	50,22	60,19	61,67	54,35	58,21	58,75	76,48	87,80	100,00
63	51,34	61,28	62,57	55,38	60,18	61,28	78,04	87,84	100,00

64	57,13	57,13	60,26	60,89	64,80	61,30	78,63	88,37	100,00
65	58,26	60,11	60,38	61,88	65,25	62,15	80,14	88,68	100,00
66	59,68	61,51	62,00	62,79	66,83	63,36	80,86	88,38	100,00
67	60,74	62,71	63,70	63,98	67,82	63,75	81,37	88,26	100,00
68	61,92	63,53	64,00	65,00	68,81	64,58	81,80	88,06	100,00
69	63,14	63,75	64,08	66,15	69,81	65,38	82,22	88,88	100,00
70	64,38	64,38	65,38	67,21	70,83	66,31	83,12	89,17	100,00
71	65,62	65,63	66,39	68,41	71,85	67,84	83,71	89,47	100,00
72	66,86	66,86	67,71	69,57	72,87	68,86	84,30	89,76	100,00
73	68,14	68,15	69,30	70,73	73,91	69,73	84,80	89,56	100,00
74	69,42	69,43	70,18	71,08	74,86	70,67	85,50	89,40	100,00
75	70,78	70,71	71,44	72,08	75,01	71,49	86,11	89,74	100,00
76	72,00	72,00	72,71	73,25	75,57	72,51	86,73	89,00	100,00
77	73,30	73,31	73,90	74,40	76,44	73,17	87,35	89,36	100,00
78	74,62	74,60	75,28	75,87	77,21	73,85	87,97	89,70	100,00
79	75,94	75,95	76,56	76,88	78,00	74,53	88,60	89,00	100,00
80	77,26	77,28	77,86	78,12	78,78	75,22	89,23	89,38	100,00
81	78,50	78,51	79,10	79,30	79,48	75,93	89,80	89,71	100,00
82	79,78	79,80	80,45	80,60	80,80	76,61	90,31	89,04	100,00
83	81,04	81,26	81,80	82,85	84,70	87,84	91,10	90,30	100,00
84	82,32	82,75	83,16	84,12	85,85	88,86	91,80	90,70	100,00
85	83,60	84,11	84,51	85,38	86,83	89,38	92,47	91,60	100,00
86	85,00	85,00	85,87	86,57	88,12	90,91	93,10	92,40	100,00

TABLA DE FITO Y CORTE (Paso 4)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, SEGUN A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

87	86,30	86,86	87,22	87,95	88,50	89,25	93,79	96,75	100,00
88	88,31	88,32	88,50	89,34	89,43	92,28	94,48	97,78	100,00
89	89,74	89,74	90,00	90,57	91,57	93,15	95,14	97,48	100,00
90	91,18	91,18	91,40	91,85	92,77	94,11	96,40	97,91	100,00
91	92,62	92,64	92,81	93,20	93,86	95,07	96,90	98,17	100,00
92	94,06	94,08	94,81	94,58	95,16	96,84	97,19	98,53	100,00
93	95,50	95,54	95,90	95,81	96,38	97,21	97,89	98,80	100,00





ANEXO A OFERTA DE COMPRA: NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

[illegible]

El cumplimiento de la obligación de revelar el destino de los bienes mediante copia de la escritura pública de donación es obviamente limitado en el futuro de manera considerable en el caso de que se le perfeccionara la inscripción del legado. Una de las razones

El post completo no puede cargarse por el servidor administrativo, especia que desde el instituto "Ameghino" "Agustin Codazzi" ya existía un templo en la zona, siendo: [Historia del barrio por los vecinos que lo vive](#), [Reseña en otros medios periodísticos por personas](#).

