

Bogotá D.C., 20 de febrero de 2023

Requiere respuesta: SI NO

Señores
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ANA ROSA ÚSUGA DE ÚSUGA
Predio El Arroyito
Vereda Pegadó
Abscisa Inicial: K06+229,67
Abscisa Final: K06+804,83
Margen Izquierda - Derecha
Municipio de Dabeiba - Antioquia

CONTRATO: De Concesión No. 018 de 2015. Via 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 DEL ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA 03-03-20230130000240 DE FECHA TREINTA (30) DE ENERO DE 2023, POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO Y SUS MEJORAS UBICADAS EN LAS SIGUIENTES **ABSCISAS INICIAL: K06+229,67- ABSCISA FINAL: K06+804,83;** LOCALIZADO EN LA MARGEN IZQUIERDA - DERECHA; DEL PROYECTO VIAL CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, UNIDAD FUNCIONAL 4, PREDIO DENOMINADO **EL ARROYITO, VEREDA PEGADÓ, MUNICIPIO DE DABEIBA, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 234-2-001-000-0031-00003-0000-00000, NÚMERO PREDIAL NACIONAL 05-234-00-01-00-00-0031-0003-0-00-0000 Y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 007- 4326 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DABEIBA. FICHA PREDIAL CAM2-UF4-CDA-248.**

La Concesión **AUTOISTAS 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.**

COMUNICACIONES ENVIAS

Radicado: 03-03-20230220300463

Fecha: 20/02/2023 12:15:07 p. m.

Usuario: everges

Fecha Impresión: 20/02/2023 12:17:53 p. m.

Al contestar cite el número de radicado de este documento

Comunicación Enviada
Radicado: 03-03-20230220300463
Fecha: 20/02/2023 12:15:07 p. m.
Usuario: everges
Fecha Impresión: 20/02/2023 12:17:53 p. m.
Al contestar cite el número de radicado de este documento

CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA APPM No. 918 de noviembre de 2015. El proyecto fue otorgado de Utilidad Pública mediante Resolución No. 360 del 10 de febrero de 2015 modificada por la Resolución No. 1713 del 25 de julio de 2016 de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI.

En virtud de lo anterior, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI a través de este Concejo Municipal requiere un área de terreno a segregación del predio ubicado en el sector, conforme a lo dispuesto de la ficha predial No. CAM2-UP4-CD4-248, de la cual se crea una área de terreno de un predio delimitado El Arroyo -vereda Pegado, municipio de Dabeiba, departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral 234-2-091-000-0031-0000-0000, número predial nacional 00-234-00-01-00-00-0031-0003-0-03-00-0000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 901- 4326 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba; dicho terreno cuenta con un área total respondida de TRECE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA OCHO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (13.450,44 m²), junto con sus construcciones áreas, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor exacto total del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ S.C. el 23 de septiembre de 2022 es por la suma de VEINTISEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$26.791.868,00) correspondiente al avalúo comercial del área de terreno, cultivos y especies plantadas en el área de terreno objeto de esta.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación colombiana vigente, en primer lugar, que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se establece el valor de adquisición se elabora con fundamento en lo consagrado en el Decreto 122 de 2001, y en desarrollo de los métodos valuados previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1960, los artículos 75 y 37 de la Ley 1692 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 y desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y asignación de este, según lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 24 de la Ley 1692 de 2013, modificada por el artículo 9 de la Ley 1892 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1692 de 2013 modificada por el artículo 10 de la Ley 1892 de 2018, a partir de la notificación de la presente Oferta de Compra, se entenderá iniciada la etapa de negociación voluntaria, en la cual, el propietario, tendrá un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad** de negociación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola.

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1692 de 2013 modificada por el artículo 10 de la Ley 1892 de 2018, será obligación iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **quince (15) días hábiles** después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de compraventa de compraventa ya escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario del predio renuncia a la negociación cuando: **a)** Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa; **b)** Dentro del plazo para aceptar y negociar la oferta no se logra acuerdo o **c)** No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas reputables a él mismo.

El ingreso otorgado por la expropiación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública en concordancia, para fines tributarios, será gravable si genera ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación...



COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 33-03-202302000463
Fecha: 20/02/2023 12:15:07 p. m.
Usuario: evergas
Fecha impresión: 20/02/2023 12:17:53 p. m.
Al contestar cite el número de radicado de este documento

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 33-03-202300000463
Fecha: 20/02/2023 12:15:07 p. m.
Usuario: evergas
Fecha impresión: 20/02/2023 12:17:53 p. m.
Al contestar cite el número de radicado de este documento

se produce por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 13 de la ley 9ª de 1989.

Según el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1552 de 2018 establece la figura del "Permiso de Intervención Voluntaria" según la cual: "Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor registral o los herederos del bien, podrá pedirse un permiso de intervención voluntaria del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pade. 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 sufren afectación o disminución alguna con el permiso de intervención voluntaria así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de expropiación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda. Parágrafo. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pade el permiso de intervención voluntaria del inmueble objeto de adquisición o expropiación dentro de (10) quince (15) días siguientes a la expedición del acto administrativo que lo dispuso, la entidad interesada comunicará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de averiguación, que deberá realizarse con el concurso de este oficio y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personal 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 caso no procediere se otorgará alguna".

Por lo anterior y atendiendo a lo establecido en el numeral 5.5 (ii) del Apéndice 7 Gestión Prejudicial del Contrato de Concesión APP No. 018 de noviembre de 2015, mediante el presente escrito solicitamos a la vez la 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 1552 de 2018.

Igualmente para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación, a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez, para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Las que se expidan, no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, se será comunicado por un medio idoneo conforme a lo señalado en el artículo 75 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 51 de la ley 360 de 1997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, la modificación del presente acto de folio con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no daa lugar a recursos en la vía gubernativa.

Contra el presente comunicado no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 51 de la Ley 360 de 1997 en concordancia con el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



Excmo. señor con su atención dentro del término legal contemplado para lo cual cada día se ha radicado a la Oficina de Gestión Preal de la Comisión Autoristas Urabá S.A.S. ubicada en la Calle 10 No. 13-525 anexo de la estación de gasolina Tirolo del Municipio de Guadalupe, Antioquia, con el fin de mostrarle Adjunta Verónica Dagná Calderín en el teléfono 21 351 01 41 o al correo electrónico veronica.dagna@autopistasuraba.com y veronica.dagna@autopistasuraba.com.

Respecto a la oferta formal de compra de la Fianza Preal Prodel No. CMQ-1-F4-05A-249 de fecha 05 de mayo de 2022, copia del Avalúo Comercial Copertado elaborado por la LONSA RAMOS, S.A.S. C.R. 802974 D.C. de fecha 23 de septiembre de 2022, copia del aviso de prelación de la Ley de Inversión y Aporte y la naturaleza según lo reglamente.

Adjunto se encuentra que se brinda a la presente:

Conclusiones:

JUAN PABLO ROSAS RAMÍREZ
Gerente General
AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.
Bogotá, D.C. - AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI

Señor Juan Pablo Rosas Ramírez
Gerente General
Autopistas Urabá S.A.S.
Calle 10 No. 13-525 anexo de la estación de gasolina Tirolo del Municipio de Guadalupe, Antioquia

Calle: Avenida Comendador Antonio de Olaya S.A.S.

Bogotá, D.C. - Oficina Preal de la Comisión Autoristas Urabá S.A.S.

Teléfono: 21 351 01 41

Correo electrónico: veronica.dagna@autopistasuraba.com

www.autopistasuraba.com

Que frente al mencionado Alcance a la Oferta Formal de Compra no proceden recursos en sede administrativa, de conformidad con lo establecido en el inciso 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, a través de la CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S mediante oficio de citación No. 03-03-20230130000239 de fecha treinta (30) de enero de 2023, remitió por la empresa de correos INTERRAPIDÍSIMO S.A., mediante Guía/Factura de venta N°

700092680723 de fecha dos (02) de febrero de 2023, el oficio de citación para la notificación personal del Alcance a la Oferta Formal de Compra, indicándole a los destinatarios las condiciones de modo, tiempo y lugar para realizar la respectiva notificación personal, y así mismo, el documento fue fijado por el término de cinco (05) días hábiles en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI (https://www.ani.gov.co/sites/default/files/citacion_alcance_enviada.pdf), página web de la Concesión (https://www.autopistasuraba.com/index/files/Notificaciones/Notificaciones/2023/2/citacion_alcance_enviada.pdf), cartelera de la oficina de atención al usuario de la Concesión AUTOPISTAS URABÁ S.A.S., ubicada en la Calle 10 No. 13-526 al lado de la estación de gasolina Terpel, del municipio de Dabeiba, Antioquia y en la cartelera de la Alcaldía Municipal de Dabeiba, ubicada en la Carrera Murillo Toro # 10 – 75, fijado desde el 06 de febrero de 2023 y desfijado el 10 de febrero de 2023.

Lo anterior se hace en virtud de que la propietaria es fallecida ANA ROSA ÚSUGA DE ÚSUGA y se requiere notificar a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, por lo tanto, y en cumplimiento del derecho fundamental al debido proceso, se procede a surtir la debida **NOTIFICACIÓN POR AVISO** dando aplicabilidad al inciso 1º del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Considerando que la única información con que se cuenta es la dirección del inmueble requerido, que corresponde al Predio "El Arroyito", y ante la imposibilidad de identificar a los herederos determinados e indeterminados para que concurrieran a notificarse personalmente del Alcance a la Oferta Formal de Compra en el término estipulado por la Ley, se publicará la presente Notificación por Aviso por el término de cinco (05) días en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la Concesión AUTOPISTAS URABÁ S.A.S ubicada en la Calle 10 No. 13-526 al lado de la estación de gasolina Terpel, del municipio de Dabeiba-Antioquia, en la cartelera de la Alcaldía Municipal de Dabeiba, y en las páginas web <https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso> y <http://autopistasuraba.com/avance-concesion/gestion-predial/>.

La **NOTIFICACIÓN POR AVISO** se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Con el presente aviso se publica el Alcance a la Oferta Formal de Compra 03-03-20230130000240 de fecha treinta (30) de enero de 2023, copia de la ficha predial No. CAM2-UF4-CDA-248 y del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir de fecha 05 de mayo de 2022, copia del certificado de uso del suelo, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. de fecha 23 de septiembre de 2022 y las normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública.

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

EL 27 de febrero DE 2023 A LAS 8:00 A.M.
DESFIJADO EL 03 de marzo DE 2023 A LAS 6:00 P.M.

JUAN PABLO ROSAS RAMÍREZ
Gerente General
AUTOISTAS URABÁ S.A.S.
En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI

Anexos: Copia del Alcance a la Oferta Formal de Compra
Copia Ficha y Plano Predial
Copia de Uso de Suelo
Copia Avalúo área requerida
Copia Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública

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

Proyectó: YO- Abogada Predial/ AN- Directora Predial
Revisó: LB- Gerente Técnico
Aprobó: JPR- Gerente General
Entérese: Concejo Mar 2

Bogotá D.C., 30 de enero de 2023

Requiere respuesta: Si NO

Señores
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ANA ROSA ÚSUGA DE ÚSUGA
PREDIO EL ARROYITO
Vereda Pegadó
Abscisa Inicial: K06+229,67
Abscisa Final: K06+804,83
Margen Izquierda - Derecha
Municipio de Dabeiba - 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 ALCANCE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA, POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO Y SUS MEJORAS UBICADAS EN LAS SIGUIENTES **ABSCISAS INICIAL: K06+229,67- ABSCISA FINAL: K06+804,83; LOCALIZADO EN LA MARGEN IZQUIERDA - DERECHA; DEL PROYECTO VIAL CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, UNIDAD FUNCIONAL 4, PREDIO DENOMINADO EL ARROYITO, VEREDA PEGADÓ, MUNICIPIO DE DABEIBA, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 234-2-001-000-0031-00003-0000-00000, NÚMERO PREDIAL NACIONAL 05-234-00-01-00-00-0031-0003-0-00-00-0000 Y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 007- 4326 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DABEIBA. FICHA PREDIAL CAM2-UF4-CDA-248.**

Respetados Señores:

Teniendo en cuenta que con posterioridad a la notificación del Alcance a la Oferta Formal de Compa No. **03-03-20201214005405** del catorce (14) de diciembre de 2020, se evidenció la necesidad de ajustar el diseño del talud del K06+650 al K06+820 de la Unidad Funcional 4, generándose un impacto predial, lo que causó la modificación del diseño geométrico y geotécnico que suscitó el aumento en el área requerida, generando así la modificación en los insumos técnicos y jurídicos, por ende, la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C., elaboró informe de avalúo con fecha 23 de septiembre de 2022, siendo por ello procedente dar Alcance a la Oferta Formal de Compra, en los siguientes términos:

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

concedido

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 modificada por la Resolución No. 1213 del 09 de julio de 2018 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-UF4-CDA-248**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un predio denominado **El Arroyito**, vereda **Pegadó**, municipio de **Dabeiba**, departamento de **Antioquia**, identificado con cédula catastral **234-2-001-000-0031-00003-0000-00000**, número predial nacional **05-234-00-01-00-00-0031-0003-0-00-00-0000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **007- 4326** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba; dicho terreno cuenta con un área total requerida de **TRECE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA COMA CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (13.450,44 m2)**, junto con sus construcciones anexas, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor único y total del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.** el 23 de septiembre de 2022 es por la suma de **VEINTISÉIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$26.791.860,00)**, correspondiente al avalúo comercial del área de terreno, cultivos y especies plantadas en el área de terreno objeto de oferta.

De conformidad con lo dispuesto en la normatividad colombiana vigente, 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 valuatorio previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, 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, cortado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación de este, según lo dispuesto en el parágrafo 2º 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, el propietario, tendrá un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad** en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola.

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **quince (15) días hábiles** después de la notificación 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 del predio renuncia a la negociación cuando: **a)** Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa; **b)** Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo; ó **c)** No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a él mismo.

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

03/03/23

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.

Según, 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.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho. Una vez efectuado el registro, le será comunicado por un medio idóneo conforme a lo señalado en el artículo 70 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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 9 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 de la Concesión Autopistas Urabá S.A.S. ubicada en la Calle 10 No. 13-526 al lado de la estación de gasolina Terpel, del Municipio de Dabeiba, Antioquia, o contactar a nuestra Abogada Yessica Ospina Calderón en el teléfono 311 351 04 47 o al correo yessica.ospina@chec.bi.cn y atencion@autopistasuraba.com

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. CAM2-UF4-CDA-248 de fecha 05 de mayo de 2022, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. de fecha 23 de septiembre de 2022, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Agradezco la atención que le brinda a la presente.

Cordialmente,



JUAN PABLO ROSAS RAMÍREZ
Gerente General
AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.
En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI

Anexos: Copia Ficha predial
Copia Plano Predial
Copia Avalúo área requerida
Copia Uso de Suelo
Copia Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública

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

Proyectó: YO- Abogada Predial ANI- Directora Predial
Revisó: LB- Gerente Técnico
Aprobó: JPR- Gerente General
Entérase: Consorcio Mar 2



| | | | |
|--------------|---|---------|------------|
| SISTEMA/INT. | UNIDAD DE GESTIÓN | CÓDIGO | CÓDIGO |
| PROCESO | GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE | VERSIÓN | 001 |
| FORMATO | EN LA PRETABA | FECHA | 18/03/2025 |

| | | | |
|-----------------------|--------------------|---------------------|--------------|
| PROYECTO DE CONCESIÓN | AUTOPISTA AL MAR 2 | UNIDAD FUNCIONAL | URB |
| CONTRATO N.º: | 018 DEL 2015 | SECTOR/TERMINO | DAGUA SURATA |
| MEDIO N.º | CAN2-LFA-CDA-248 | MARGEN | 12q-0m |
| ABSC. INICIAL | K06+225,67 | LONGITUD PROYECTADA | 575,16 |
| ABSC. FINAL | K06+804,83 | | |

| | | | |
|--------------------------------------|----------------------|------------|----------------------|
| NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO | CEDELA/DIR | PLANO DEL | MATRÍCULA REGISTRADA |
| ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) | DIRECCION / EMAIL | sin info | 047 Ad26 |
| | DIRECCION DEL PREDIO | 2, ARRONJO | CEDELA CATARINA |

| | | | | | | |
|------------------------|------------------|--------------------------------|--------------|----------|----------|-------------|
| VEREDA/BARRIO: | GENERES | CLASIFICACION DEL SUELO | RURAL | USUARIOS | LONGITUD | CONDICIONES |
| MUNICIPIO: | CABEZA | ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO | AGROPECUARIO | NORTE | | |
| DEPTO: | ANTIOQUIA | ADSCRIBIDA | AGROPECUARIO | ORIENTE | | VERANCO |
| Predio requerido para: | VEREDAS/ARRIOLES | | AGROPECUARIO | SUR | | |
| | | | AGROPECUARIO | OCIDENTE | | |

| DESCRIPCION | CANT | DEMS | UM |
|---|------|------|----|
| CHACHARILLO (DAP: 0.32 m ² x 12.83 m) | 1 | | UM |
| PLANTAS PRODUCTIVAS (DAP: 0.15 m ² x 4.00 m) | 20 | | UM |
| PLANTAS PRODUCTIVAS (DAP: 0.15 m ² x 2.00 m) | 7 | | UM |
| AGUACATE PRODUCTIVAS (DAP: 0.20 m ² x 4.00 m) | 1 | | UM |
| DEBIO (DAP: 0.23 m ² x 5.00 m) | 1 | | UM |
| GENEPO PRODUCTIVAS (DAP: 0.25 m ² x 4.00 m) | 4 | | UM |
| PLANTAS PRODUCTIVAS (DAP: 0.15 m ² x 4.00 m) | 1 | | UM |
| ORONJO (DAP: 0.15 m ² x 4.00 m) | 17 | | UM |
| CHACHARILLO (DAP: 0.25 m ² x 7.00 m) | 3 | | UM |
| AGUACATE (DAP: 0.15 m ² x 4.00 m) | 8 | | UM |
| AGUACATE (DAP: 0.15 m ² x 5.00 m) | 5 | | UM |
| BOGAL (DAP: 0.21 m ² x 4.00 m) | 3 | | UM |
| BOGAL (DAP: 0.21 m ² x 4.00 m) | 1 | | UM |
| HORNO (DAP: 0.15 m ² x 4.00 m) | 1 | | UM |
| CORRAL HORTALICOLA | 1 | | UM |
| SISTECUEROS HORTALICOLA | 7 | | UM |
| MALVA DE CUCA PRODUCTIVAS (DAP: 0.27 m ² x 4.00 m) | 4 | | UM |
| GUANIBANO PRODUCTIVAS (DAP: 0.23 m ² x 4.00 m) | 1 | | UM |
| GUANIBANO PRODUCTIVAS (DAP: 0.23 m ² x 4.00 m) | 5 | | UM |
| MARAHUO PRODUCTIVAS (DAP: 0.40 m ² x 4.00 m) | 2 | | UM |
| CARATE (DAP: 0.15 m ² x 4.00 m) | 1 | | UM |
| AGUACATE PRODUCTIVAS (DAP: 0.20 m ² x 11.00 m) | 1 | | UM |

| ITEM | DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES | CANTIDAD | UM |
|-----------------------|---|----------|----|
| 1 | M2 | 0 | m2 |
| TOTAL AREA CONSTRUIDA | | | |
| ITEM | DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS | | |
| 1 | CONSTRUCCION DE PARED DE TAPADO CON TUBERIA DE HERRAJE Y PISO DE CEMENTO EN LA PARTE INTERNA, CUBIERTA POR PLANCHAS DE ESTACON Y BARRANDERA | 15.1 | m2 |
| 2 | CAD-CORRIMIENTO EN MALLA ESCALONADA + MALLA PLANA CALZADA EN SU INTERIOR | 10.00 | m |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |
| 6 | | | |
| 7 | | | |
| 8 | | | |
| 9 | | | |

FECHA DE ELABORACION: 5 mayo 2022

ELABORADO: CLAUDIA ALBERDORA MENESES

M.P. 25272-340772-600

Revisado y Aprobado:

| | | |
|----------------------|-----------|----------------|
| ÁREA TOTAL TERRENO | 13 200,00 | m ² |
| ÁREA REQUERIDA | 25 496,44 | m ² |
| ÁREA REMANENTE | 0,00 | m ² |
| ÁREA SOBRAANTE | 14 300,00 | m ² |
| ÁREA TOTAL REQUERIDA | 13 850,44 | m ² |

OBSERVACIONES:

Se realizó el levantamiento topográfico en mayo de 2024 por el contratista a cargo de la obra, el cual se encuentra en el archivo adjunto.

Hoja 1 de 3.



| | | | |
|------------------------------|---|---------|------------|
| SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN | | CÓDIGO | GCSP-F-185 |
| PROCESO | SELECCIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE | VERSIÓN | 001 |
| FORMATO | FICHA FISCAL | FECHA | 18/07/2015 |

| | | | |
|----------------------|--------------------|----------------------|----------------|
| NOMBRE DE LA EMPRESA | AUTOPISTA AL MAR 2 | UNIDAD FUNDACIONAL | UTA |
| CONTRATO No.: | 018 DEL 2015 | SECTOR O TRABAJO | ORINA - ARUATA |
| PRENO No. | CAM2-UF4-CA-348 | ÁREA TOTAL REQUERIDA | 575,16 |
| NO. DE MUESTRA | K06+229,67 | | |
| ÁREA DE MUESTRA | K06+004,11 | | |

| | | | |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO | CEDELA/NIT | CEDELA/INSTRUMENTO | CEDELA/INSTRUMENTO |
| ANITA ROSA USUGA DE USUGA (FALECIDA) | DIRECCION / EMAIL | CEDELA/INSTRUMENTO | CEDELA/INSTRUMENTO |
| | DIRECCION EN EL PREDIO | | |

| | | | | | | |
|------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------|-----------|----------|-------------|
| VEREDA/BARRIO | GUAYAS | CLASIFICACION DEL SUELO | PLANTA | LINDEROS | LONGITUD | COLUMNARIOS |
| BALNEARIO | ARUATA | ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO | AGRO-FORESTAL | NORTE | | |
| OPITO | AMONICUA | TOPOGRAFIA | AGRO-FORESTAL | ORIENTE | | VERANZO |
| predio requerido para: | VIA DE CIRCUNDA | | AGRO-FORESTAL | SUR | | |
| | | | AGRO-FORESTAL | OCCIDENTE | | |

| DESCRIPCION | CANT | DENS | UM |
|--|------|------|----|
| SUMERO (PRODUCCION) (DAP 0,31 m x 0,8 m) | 7 | | UM |
| LEONARDO (DAP 0,81 m x 20,0 m) | 1 | | UM |
| LEONARDO (DAP 0,81 m x 15,0 m) | 5 | | UM |
| CHACAL (DAP 0,81 m x 18,0 m) | 2 | | UM |
| CAJON (PRODUCCION) (DAP 0,81 m x 18,0 m) | 2 | | UM |
| CAJON (PRODUCCION) (DAP 1,0 m x 18,0 m) | 1 | | UM |
| HORNO (DAP 0,70 m x 1,0 m) | 1 | | UM |
| CHACAL (DAP 0,81 m x 7,0 m) | 6 | | UM |
| CHACAL (DAP 0,81 m x 20,0 m) | 1 | | UM |
| SOLERA DE CEMENTO | 1187 | | M2 |
| CAJON (PRODUCCION) (DAP 0,16 m x 5,00 m) | 2 | | UM |
| PALMA DE COCO (PRODUCCION) (DAP 3,00 m x 1,00 m) | 3 | | UM |
| PLANTAS (PRODUCCION) (DAP 0,12 m x 5,00 m) | 5 | | UM |
| PLANTAS (PRODUCCION) (DAP 0,10 m x 5,00 m) | 4 | | UM |
| CAJON (PRODUCCION) (DAP 0,24 m x 0,8 m) | 2 | | UM |
| AGUACATE (PRODUCCION) (DAP 3,00 m x 1,00 m) | 3 | | UM |
| MANABO (PRODUCCION) (DAP 0,17 m x 4,00 m) | 1 | | UM |
| CACAO (PRODUCCION) (DAP 0,40 m x 3,00 m) | 1 | | UM |
| MARANAO (PRODUCCION) (DAP 0,22 m x 7,00 m) | 1 | | UM |
| GUAYABA (PRODUCCION) (DAP 0,06 m x 1,00 m) | 5 | | UM |
| PROTO (PREMIALES) | 3 | | UM |
| GUAYABA (DAP 0,10 m x 0,8 m) | 2 | | UM |

| ITEM | DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES | CANTIDAD | UNID |
|-----------------------|-----------------------------------|----------|------|
| 1 | N/A | | |
| TOTAL AREA CONSTRUIDA | | 0 | M2 |

| ITEM | DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES AREAS | CANTIDAD | UNID |
|------|---|----------|------|
| 1 | N/A | | |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |
| 6 | | | |
| 7 | | | |
| 8 | | | |
| 9 | | | |
| 10 | | | |

¿Tiene el terreno licencia urbanística, o bonificación, gasoductos, subterráneo, construcción, saneamiento, Espeso Pálmico?

¿Tiene el terreno algún otro tipo de propiedad o posesión (Ej: 675 DE 2007)

¿Tiene el terreno alguna otra posesión o tenencia de la tierra (Ej: 1000)

¿Tiene el terreno algún otro tipo de posesión o tenencia (Ej: 1000)

De acuerdo a la ley de tierras, ¿el terreno es susceptible de ser declarado ZONA ESPECIAL DE INTERÉS?

FECHA DE ELABORACION: 5-May-2012

ELABORADO: CLAUDIA ALEJANDRA RIVERA S23

N.P. 2522-345552-CMU

Revisó y aprobó:

| | | |
|----------------------|------------|----------------|
| AREA TOTAL TERRENO | 17.300,00 | m ² |
| AREA REQUERIDA | 1.450,84 | m ² |
| AREA REMANENTE | 0,00 | m ² |
| AREA SOBRIANTE | 157.749,56 | m ² |
| AREA TOTAL REQUERIDA | 19.450,84 | m ² |

OBSERVACIONES:

Se tiene el terreno en posesión de la familia de los señores RIVERA y PARRA de P. A. El terreno se encuentra en la zona de INTERÉS ESPECIAL.



PROYECTO
AUTOPISTA AL MAR 2

FICHA PREDIAL
CAM2-UF4-CD4-248

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS

| DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - ÁREA 1 | | | | |
|--|------------|---|-------------------------|--------------|
| ÁREA REQUERIDA 1 172,87 m ² ✓ | LINDERO | COLINDANTE | | LONGITUD (m) |
| | | NORTE: | VÍA AL MAR (P1 AL P7) ✓ | |
| ABSCISA INICIAL K06+229,67 ✓ ABSCISA FINAL K06+280,45 ✓ | ORIENTE: | QUEBRADITA EL BAÑO (P7 AL P8) ✓ | 7,66 m ✓ | |
| | SUR: | ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) (MISMO PREDIO) (P8 AL P13) ✓ | 52,05 m ✓ | |
| | OCCIDENTE: | ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) (MISMO PREDIO) (P13 A. P14) ✓ | 0,20 m ✓ | |

| DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - ÁREA 2 | | | | |
|--|------------|-----------------------------------|---|--------------|
| ÁREA REQUERIDA 2 2.525,73 m ² ✓ | LINDERO | COLINDANTE | | LONGITUD (m) |
| | | NORTE: | ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) (MISMO PREDIO) (P14 AL P23) ✓ | |
| ABSCISA INICIAL K06+233,93 ✓ ABSCISA FINAL K06+374,18 ✓ | ORIENTE: | QUEBRADITA EL BAÑO (P23 AL P26) ✓ | 11,20 m ✓ | |
| | SUR: | VÍA AL MAR (P26 AL 14) ✓ | 139,60 m ✓ | |
| | OCCIDENTE: | VÍA AL MAR (P14) ✓ | 0,00 m ✓ | |

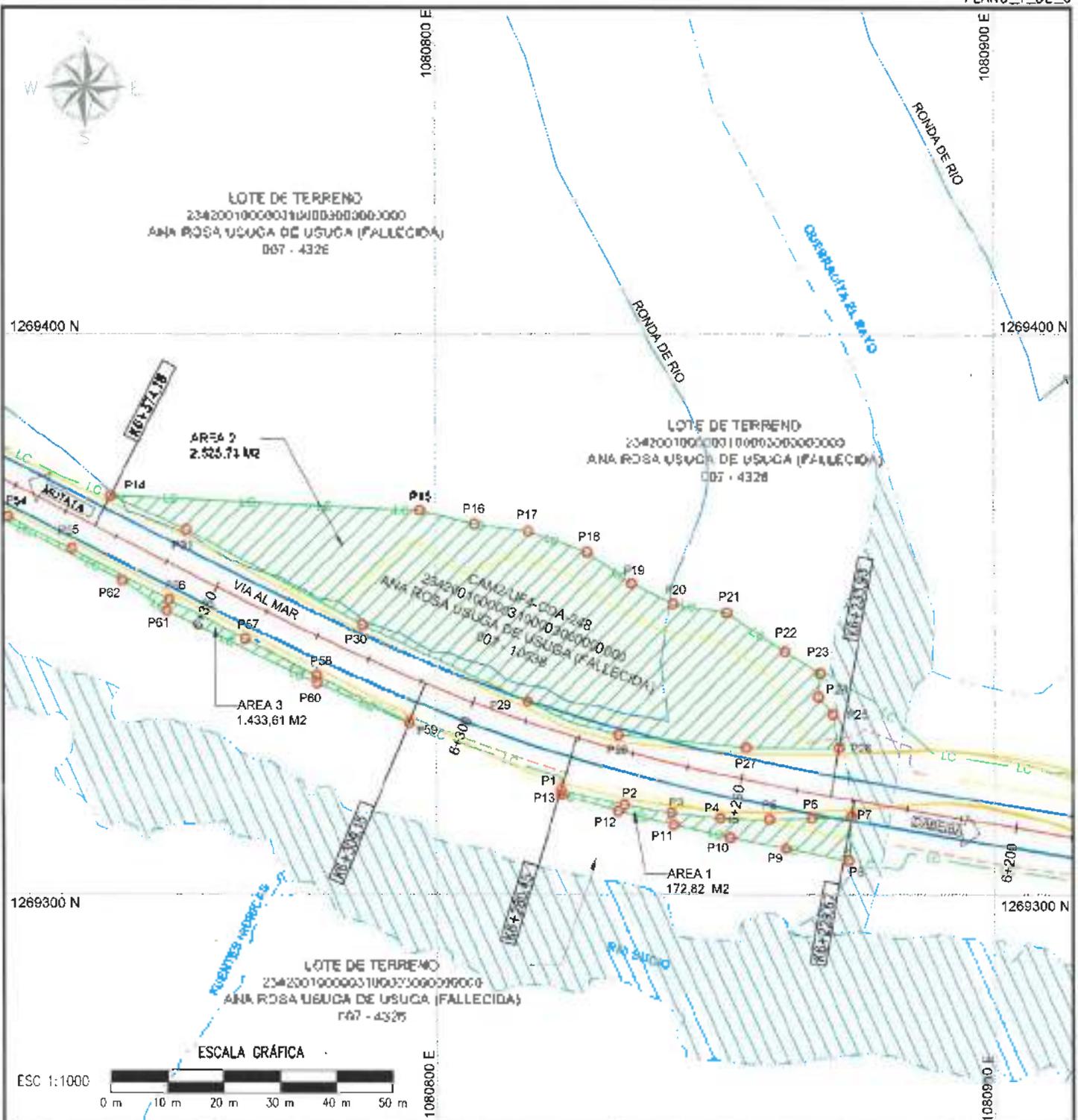
| DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - ÁREA 3 | | | | |
|--|------------|---|---------------------------|--------------|
| ÁREA REQUERIDA 3 1.438,61 m ² ✓ | LINDERO | COLINDANTE | | LONGITUD (m) |
| | | NORTE: | VÍA AL MAR (P32 AL P59) ✓ | |
| ABSCISA INICIAL K06+309,15 ✓ ABSCISA FINAL K06+676,86 ✓ | ORIENTE: | VÍA AL MAR (P59) ✓ | 0,00 m ✓ | |
| | SUR: | ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) (MISMO PREDIO) (P59 AL P32) ✓ | 178,00 m ✓ | |
| | OCCIDENTE: | ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) (MISMO PREDIO) (P32) ✓ | 0,00 m ✓ | |

| DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - ÁREA 4 | | | | |
|--|------------|--|---|--------------|
| ÁREA REQUERIDA 4 1.987,56 m ² ✓ | LINDERO | COLINDANTE | | LONGITUD (m) |
| | | NORTE: | ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) (MISMO PREDIO) (P64 AL P96) ✓ | |
| ABSCISA INICIAL K06+467,77 ✓ ABSCISA FINAL K06+629,63 ✓ | ORIENTE: | ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) (MISMO PREDIO) (P96) ✓ | 0,00 m ✓ | |
| | SUR: | VÍA AL MAR (P96 A. P64) ✓ | 164,37 m ✓ | |
| | OCCIDENTE: | ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) (MISMO PREDIO) (P64) ✓ | 0,00 m ✓ | |

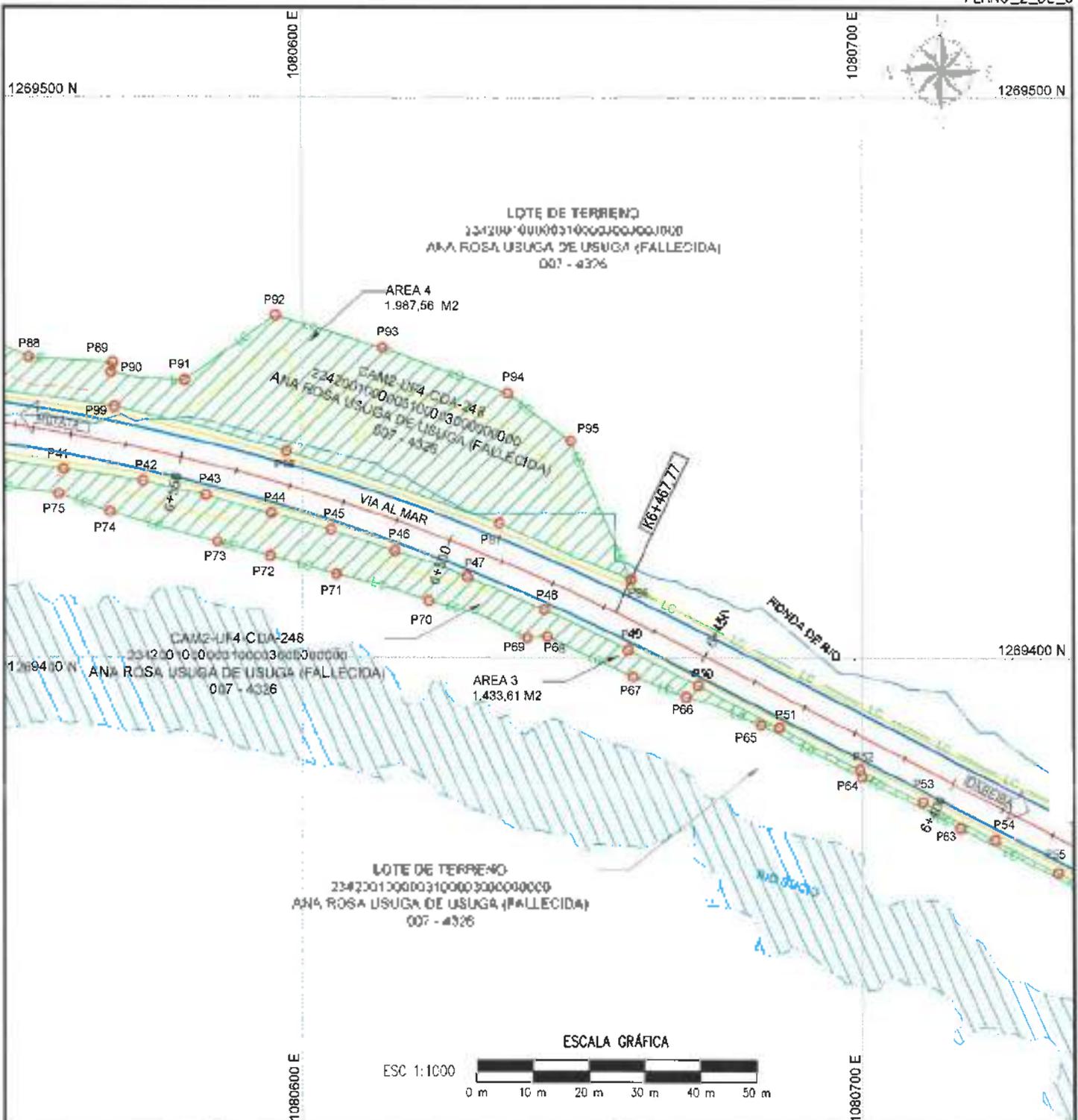
| DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - ÁREA 5 | | | | |
|--|------------|---|---|--------------|
| ÁREA REQUERIDA 5 7.330,72 m ² ✓ | LINDERO | COLINDANTE | | LONGITUD (m) |
| | | NORTE: | ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) (MISMO PREDIO) (P101 AL P134) ✓ | |
| ABSCISA INICIAL K06+657,28 ✓ ABSCISA FINAL K06+804,83 ✓ | ORIENTE: | ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) (MISMO PREDIO) (P134) ✓ | 4,00 m ✓ | |
| | SUR: | VÍA AL MAR (P134 AL P123) ✓ | 175,02 m ✓ | |
| | OCCIDENTE: | SERGIO ANDRÉS MORENO RIVERA (FALLECIDA) (P123 A. P101) ✓ | 79,37 m ✓ | |

| REVISÓ Y APROBÓ | ELABORÓ | OBSERVACIONES |
|-----------------|--|---------------|
| | Elaboró: CLAUDIA ALEJANDRA MENESES MIP 25222-345352 CND | |
| FECHA: | FECHA DE ELABORACIÓN: 05-may-2022 | |



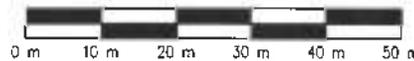


| | | | | |
|--|------------|--|-----------|--------------|
| | | | | |
| REVISOR: CONSORCIO INTERVENOR PEB-ET. | | FIRMA: M.P.: | | |
| ELABORADO: REVISOR: CONSORCIO INTERVENOR PEB-ET. | | PROYECTADO: ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) | | |
| CUADRO DE ÁREAS (m²) | | | | |
| Á. TOTAL | Á. ACOTADA | Á. PERMANENTE | Á. COMIS. | Á. SOTANENTE |
| 171.200,00 | 13.450,44 | 0,00 | 0,00 | 157.748,96 |
| FECHA ELAB.: 09/08/2022 | | RAMO: DABEIBA-MUTATA MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: DABEIBA J. ANTIÓQUIA | | |
| ESCALA: 1:1000 | | No. CATASTRAL: 2342001000003100003000000000 PLAN: 001/01/10 CAM: 01-00-00-00 | | |



ESCALA GRÁFICA

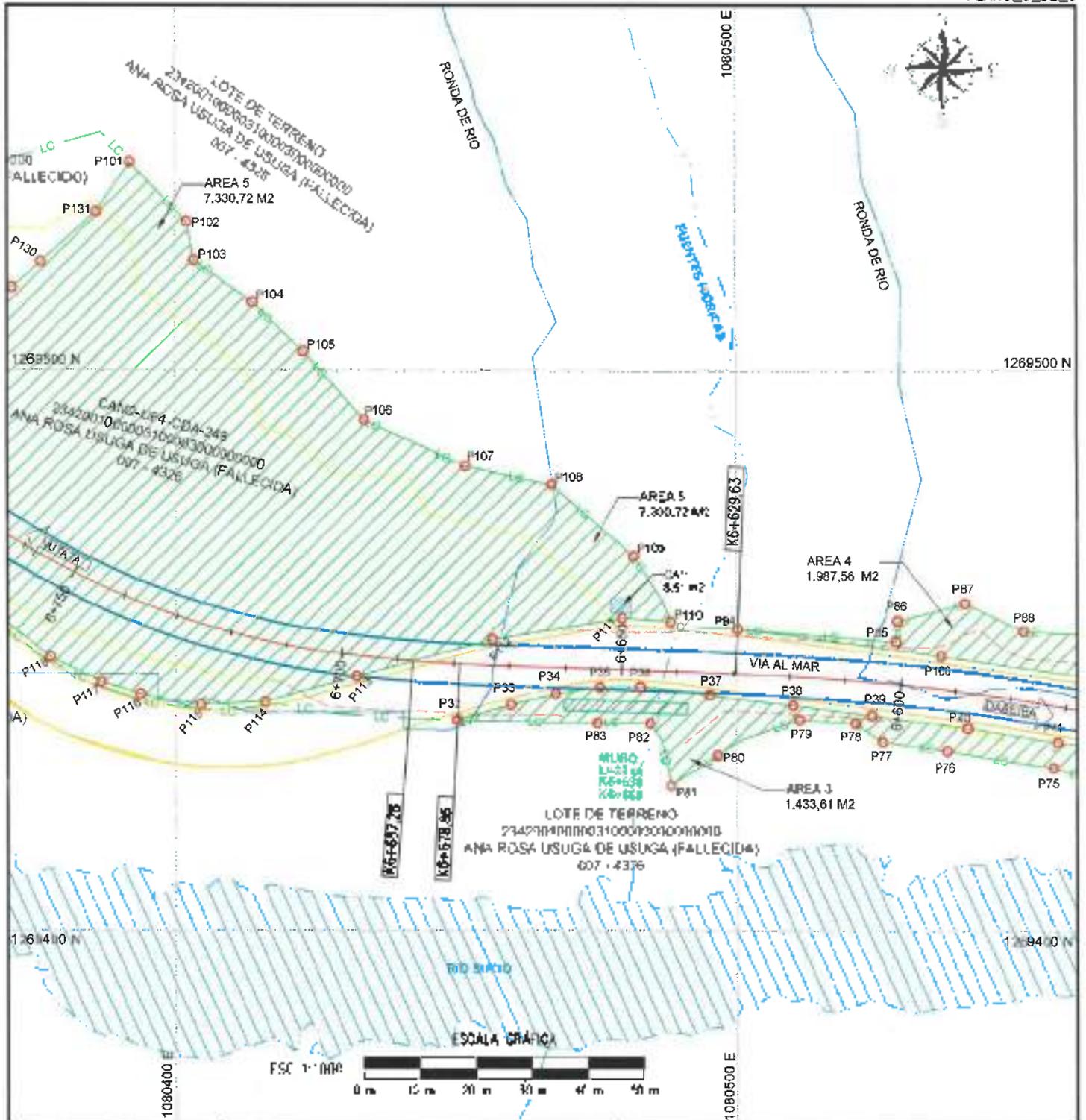
ESC 1:1000



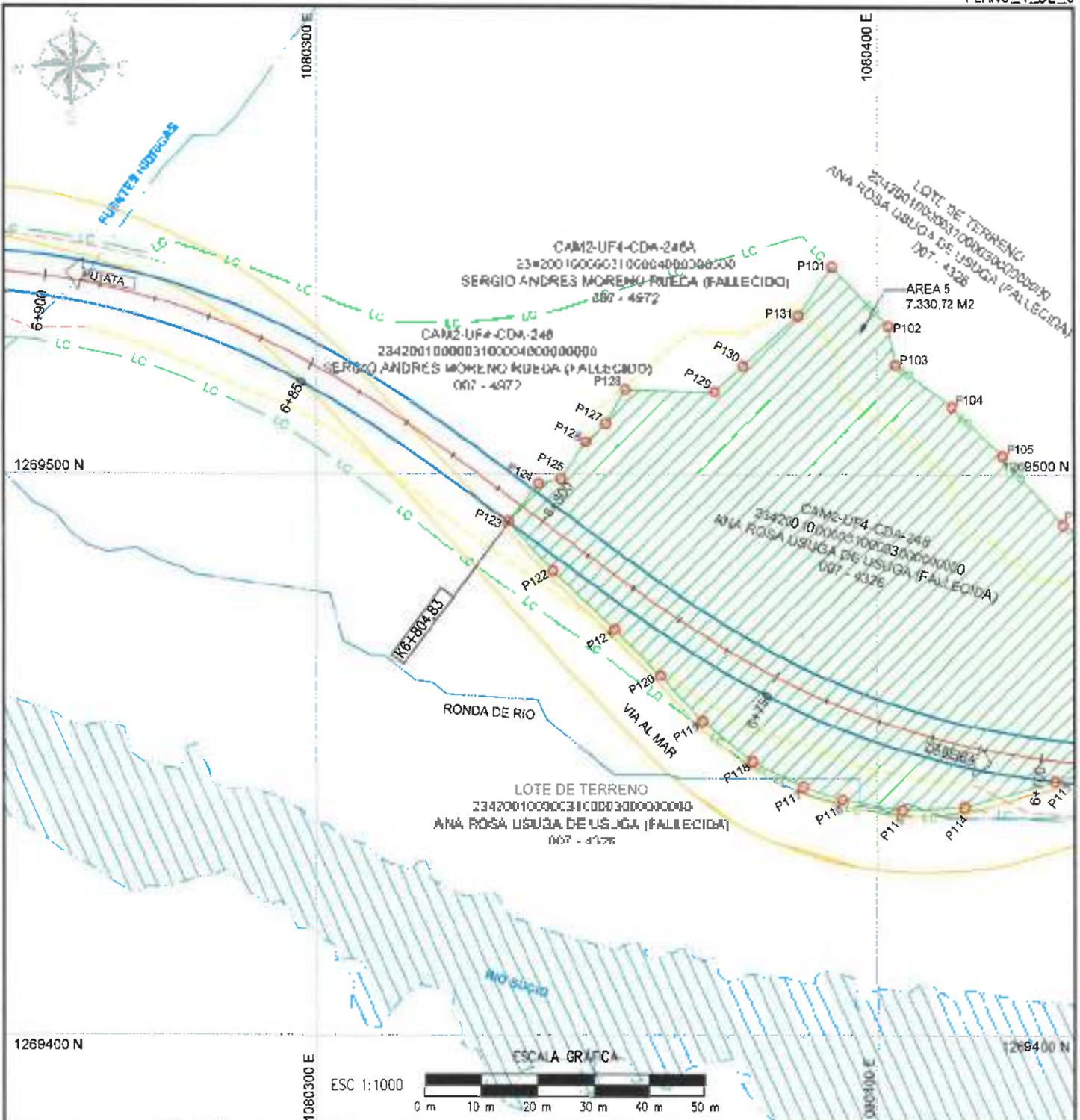
| | | | | | |
|---|---|---|--------------------------|----------------------------------|--|
| ELABORADO: ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) | REVISOR: ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) | FIRMA: ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) | FECHA: 14/04/2022 | PROYECTO: DABEIBA-MUTATA | NO. CATASTRAL: 23420010000310000300000000 |
| | | PROPIETARIO: ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) | | TRAMO: DABEIBA / ANTOQUIA | |
| ELABORADO: ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) | | REVISOR: ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) | | FECHA ELAB.: 14/04/2022 | |
| REVISOR: ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) | | FECHA: 14/04/2022 | | TRAMO: DABEIBA / ANTOQUIA | |
| CUADRO DE ÁREAS (m²) | | | | | |
| A. TOTAL | A. RECUERDA | A. REMANENTE | A. COM. | A. SUPERFICIE | |
| 171.200,00 | 13.450,44 | 0,00 | 0,00 | 157.749,56 | |

CONVENCIONES

| | | | |
|-------------------------|---|-----------------------|--|
| BORDE SIN PROYECCIÓN | — | ÁREA REQUERIDA | |
| LÍNEA DE VÍA PROYECTADA | — | ÁREA DE VEST. REG. | |
| LÍNEA DE CAMPO | — | ÁREA DE VEST. INTERM. | |
| ALICATA | — | ÁREA REQUERIDA | |
| BORDE DE VÍA EXISTENTE | — | RIONDA DE RÍO | |
| LÍNEA DE VÍA EXISTENTE | — | POBLO | |
| ALICATA EXISTENTE | — | ÁREA | |
| ALICATA PROYECTADA | — | RIONDA | |
| ALICATA PROYECTADA | — | CALLE | |



| <p>ELABORADO: ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA)</p> <p>REVISADO: CLAUDIA MENDOZA</p> | | <p>FIRMA: <i>[Signature]</i></p> <p>FIRMA: <i>[Signature]</i></p> | | <p>PROYECTO: OBRAS DE RECONSTRUCCION DEL PUERTO DE LA ESCALERA</p> <p>APPROBADO: <i>[Signature]</i></p> | | <p>FECHA: 02/05/2023</p> <p>ESCALA: 1:1000</p> | | <p>RAMO: DABEIBA-MUTATA</p> <p>MUNICIPIO: DABEIBA / ANTIOQUIA</p> | | <p>NO. CATASTRAL: 7342601000003100003000000000</p> <p>FOLIO: 10000000000000000000</p> | | | | | | | | | | |
|---|------------|---|--------|---|-------|--|------------|---|-----------|---|-----------|------|------|------------|--|--|---|--|---|--|
| <p>CONVENCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> BOVEDA PROYECTADA: [Symbol] L.I. VIA PROYECTADA: [Symbol] LINEA DE CAMPO: [Symbol] QUILAS: [Symbol] BOVEDA EXISTENTE: [Symbol] TRINCHERO: [Symbol] QUILAS EXISTENTES: [Symbol] QUILAS PROYECTADAS: [Symbol] FUENTES HEREDAS: [Symbol] AREA RESERVA: [Symbol] AREA CONST. PCD: [Symbol] AREA CONST. RHEPAT: [Symbol] AREA RESERVANTE: [Symbol] BOVEDA DE RIO: [Symbol] POSTE: [Symbol] ARBOLES EXISTENTES: [Symbol] ARBOLES PROYECTADOS: [Symbol] CILINDRO: [Symbol] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>CUADRO DE ÁREAS (m²)</p> <table border="1"> <tr> <th>TOTAL</th> <th>PROYECTADA</th> <th>PERMANENTE</th> <th>CONST.</th> <th>EXISTENTE</th> </tr> <tr> <td>171.200,00</td> <td>13.450,44</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>157.749,58</td> </tr> </table> | | | | | TOTAL | PROYECTADA | PERMANENTE | CONST. | EXISTENTE | 171.200,00 | 13.450,44 | 0,00 | 0,00 | 157.749,58 | <p>FECHA ELAB.: 02/05/2023</p> <p>ESCALA: 1:1000</p> | | <p>RAMO: DABEIBA-MUTATA</p> <p>MUNICIPIO: DABEIBA / ANTIOQUIA</p> | | <p>NO. CATASTRAL: 7342601000003100003000000000</p> <p>FOLIO: 10000000000000000000</p> | |
| TOTAL | PROYECTADA | PERMANENTE | CONST. | EXISTENTE | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 171.200,00 | 13.450,44 | 0,00 | 0,00 | 157.749,58 | | | | | | | | | | | | | | | | |



| <p>REVISOR: [Signature]</p> <p>APROBADO: [Signature]</p> | | <p>FIRMA: [Signature]</p> <p>FECHA: [Date]</p> | | | | | | | | | | | |
|--|--------------|---|--------------|-------------|---------|-----------|------------|-----------|------|------|------------|--|--|
| <p>ESCALA GRAFICA</p> <p>ESC 1:1000</p> <p>0 m 10 m 20 m 30 m 40 m 50 m</p> | | | | | | | | | | | | | |
| <p>ELABORO: SERGIO ANDRES MORENO RUEDA</p> <p>REVISOR: ANA ROSA USUGA DE USUGA</p> | | <p>FIRMA: [Signature]</p> <p>FIRMA: [Signature]</p> | | | | | | | | | | | |
| <p>PROYECTO: AUTOMISTAS URABÁ</p> | | <p>PROYECTANTE: ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA)</p> | | | | | | | | | | | |
| <p>CUADRO DE ÁREAS (m²)</p> <table border="1"> <tr> <th>Á TOTAL</th> <th>Á PROYECTADA</th> <th>Á REMANENTE</th> <th>Á CONST</th> <th>Á SERVIDE</th> </tr> <tr> <td>171.200,00</td> <td>13.450,44</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>157.749,58</td> </tr> </table> | | Á TOTAL | Á PROYECTADA | Á REMANENTE | Á CONST | Á SERVIDE | 171.200,00 | 13.450,44 | 0,00 | 0,00 | 157.749,58 | <p>FECHA E.A.B: 08/05/2012</p> <p>PROYECTO: DABEIBA-MUTATA</p> <p>MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: DABEIBA / ANTIIOQUIA</p> | |
| Á TOTAL | Á PROYECTADA | Á REMANENTE | Á CONST | Á SERVIDE | | | | | | | | | |
| 171.200,00 | 13.450,44 | 0,00 | 0,00 | 157.749,58 | | | | | | | | | |
| <p>Nº. CATASTRO: 2342001000003100004000000000</p> <p>PLANO GRAFICO Nº: 1080300 E 1080400 E</p> | | <p>FECHA: 08/05/2012</p> | | | | | | | | | | | |

CONVENCIONES

| | | |
|----------------------|--------------------|----------|
| LINEA DE PROYECTADA | ÁREA REG (PROY) | [Symbol] |
| LA YA PROYECTADA | ÁREA CONST REG | [Symbol] |
| LINEA DE CERRADA | ÁREA CONST SERVIDE | [Symbol] |
| CERCAS | ÁREA REMANENTE | [Symbol] |
| BARRERA DE TRÁFICO | ÁREA DE 10 | [Symbol] |
| POSTE | ÁREAS | [Symbol] |
| POSTE DE ALTO | BANQUE | [Symbol] |
| CHUPLINES REGULACION | QUILINO | [Symbol] |
| TUERCAS HORIZALES | | |

| CUADRO DE AREA 4 | | | |
|--------------------------|------------|------------|---------------|
| PUNTOS | NORTE | ESTE | DISTANCIA (m) |
| P84 | 1269453,79 | 1080500,10 | 28,42 |
| P85 | 1269451,62 | 1080528,44 | 3,77 |
| P86 | 1269455,33 | 1080528,74 | 12,71 |
| P87 | 1269453,43 | 1080541,06 | 11,54 |
| P88 | 1269453,51 | 1080551,50 | 14,95 |
| P89 | 1269452,67 | 1080566,43 | 1,82 |
| P90 | 1269450,87 | 1080566,10 | 13,13 |
| P91 | 1269449,48 | 1080579,16 | 19,90 |
| P92 | 1269461,11 | 1080596,31 | 19,99 |
| P93 | 1269455,90 | 1080614,37 | 23,80 |
| P94 | 1269447,17 | 1080636,75 | 14,09 |
| P95 | 1269438,67 | 1080647,98 | 26,88 |
| P96 | 1269414,02 | 1080658,70 | 25,59 |
| P97 | 1269423,99 | 1080635,13 | 39,99 |
| P98 | 1269436,87 | 1080597,27 | 31,56 |
| P99 | 1269444,79 | 1080566,72 | 30,41 |
| P100 | 1269449,04 | 1080536,61 | 36,82 |
| P84 | 1269453,79 | 1080500,10 | |
| AREA TOTAL : 1.987,56 m2 | | | |

| CUADRO DE AREA 5 | | | |
|--------------------------|------------|------------|---------------|
| PUNTOS | NORTE | ESTE | DISTANCIA (m) |
| P101 | 1269537,11 | 1080391,89 | 14,65 |
| P102 | 1269526,48 | 1080401,97 | 6,99 |
| P103 | 1269519,60 | 1080403,21 | 12,79 |
| P104 | 1269512,43 | 1080413,59 | 12,55 |
| P105 | 1269503,41 | 1080422,62 | 16,45 |
| P106 | 1269491,09 | 1080433,51 | 19,79 |
| P107 | 1269482,96 | 1080451,55 | 15,74 |
| P108 | 1269479,62 | 1080466,93 | 19,48 |
| P109 | 1269468,83 | 1080481,62 | 13,42 |
| P110 | 1269455,13 | 1080488,18 | 8,71 |
| P111 | 1269455,74 | 1080479,48 | 23,43 |
| P112 | 1269451,99 | 1080456,37 | 25,19 |
| P113 | 1269445,37 | 1080432,06 | 16,90 |
| P114 | 1269440,81 | 1080415,79 | 11,38 |
| P115 | 1269440,27 | 1080404,42 | 10,86 |
| P116 | 1269442,11 | 1080393,72 | 7,33 |
| P117 | 1269444,40 | 1080386,76 | 10,03 |
| P118 | 1269448,80 | 1080377,74 | 11,46 |
| P119 | 1269456,01 | 1080368,83 | 11,10 |
| P120 | 1269464,15 | 1080361,23 | 11,56 |
| P121 | 1269472,34 | 1080353,12 | 15,19 |
| P122 | 1269482,90 | 1080342,11 | 11,88 |
| P123 | 1269491,62 | 1080334,15 | 8,66 |
| P124 | 1269498,35 | 1080339,59 | 4,07 |
| P125 | 1269499,23 | 1080343,56 | 7,92 |
| P126 | 1269505,79 | 1080348,00 | 4,84 |
| P127 | 1269508,01 | 1080351,61 | 7,01 |
| P128 | 1269515,13 | 1080355,05 | 15,94 |
| P129 | 1269514,74 | 1080370,99 | 6,87 |
| P130 | 1269519,35 | 1080376,07 | 13,91 |
| P131 | 1269528,30 | 1080385,94 | 10,63 |
| P101 | 1269537,11 | 1080391,89 | |
| AREA TOTAL : 7.330,72 m2 | | | |

| | | | | | | | |
|---|-----------------------------|---|---------------------------|--|---|---|--------------------------------|
| | | REVISO ELABORADO POR: [Firma] | | FIRMA [Firma] | | FECHA [Fecha] | |
| ELABORADO: ANTONIO MORALES TITULO 0011 CANA | | FIRMA: [Firma] | | PROPIETARIO: ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) | | | |
| REVISO: DAIANA VERDELLI M.P. 1720-24542-0-0 | | FIRMA: [Firma] | | CONVENCIONES BOULEVARD PRINCIPAL: [Línea azul] AREA RECUPERADA: [Línea verde diagonal] LINEA DE CUMPLIMIENTO: [Línea roja] AREA ZONAS DE [Línea roja diagonal] ZONAS DE CUMPLIMIENTO: [Línea verde] AREA ZONAS DE [Línea azul diagonal] ZONAS DE CUMPLIMIENTO: [Línea amarilla] AREA ZONAS DE [Línea amarilla diagonal] ZONAS DE CUMPLIMIENTO: [Línea naranja] BORDA DE [Línea naranja diagonal] ZONAS DE CUMPLIMIENTO: [Línea negra] AREA [Línea negra diagonal] ZONAS DE CUMPLIMIENTO: [Línea roja] BOSQUE [Línea roja diagonal] ZONAS DE CUMPLIMIENTO: [Línea azul] CULTIVO [Línea azul diagonal] | | | |
| CUADRO DE ÁREAS (m²) | | | | ESCALA: 1:1000 | | UBICACIÓN: DABEIBA - MUTATA MUNICIPIO DE DABEIBA - ANTIOQUIA | |
| A. TOTAL: 171.200,00 | A. RECUPERADA: 13.450,44 | A. REMANENTE: 0,00 | A. [Línea verde]: 0,00 | A. [Línea roja]: 157.749,56 | No. [Línea azul]: 2342001020063100000000000000 | | FIRMA [Línea azul]: [Firma] |



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAM2-UF4-CDA-248

| | |
|---------------------------|--|
| CLASE DE INMUEBLE: | RURAL - FRANJA DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES |
| DIRECCIÓN: | EL ARROYITO |
| VEREDA: | GUINEALES |
| MUNICIPIO: | DABEIBA |
| DEPARTAMENTO: | ANTIOQUIA |
| AVALÚO N°: | 005-2022 |
| 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 la CORP. LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C. |

BOGOTA D.C., 23 DE SEPTIEMBRE DE 2022



TABLA DE CONTENIDO

| | |
|---|----------|
| 1. INFORMACIÓN GENERAL | 4 |
| 1.1. SOLICITANTE: | 4 |
| 1.2. TIPO DE INMUEBLE: | 4 |
| 1.3. TIPO DE AVALÚO: | 4 |
| 1.4. MARCO JURÍDICO: | 4 |
| 1.5. DEPARTAMENTO: | 4 |
| 1.6. MUNICIPIO: | 4 |
| 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: | 4 |
| 1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: | 4 |
| 1.9. ABCISADO DE ÁREA REQUERIDA: | 4 |
| 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: | 4 |
| 1.11. USO POR NORMA: | 4 |
| 1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO: | 5 |
| 1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: | 5 |
| 1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: | 5 |
| | |
| 2. DOCUMENTOS | 5 |
| | |
| 3. INFORMACIÓN JURÍDICA..... | 6 |
| 3.1. PROPIETARIOS: | 6 |
| 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN | 6 |
| 3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: | 6 |
| 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: | 6 |
| | |
| 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR | 7 |
| 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR | 7 |
| 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: | 7 |
| 4.3. TOPOGRAFÍA: | 7 |
| 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: | 8 |
| 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: | 8 |
| 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS: | 8 |
| 4.7. SERVICIOS COMUNALES: | 8 |
| 4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: | 8 |
| | |
| 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA | 8 |
| | |
| 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO | 9 |
| 6.1. UBICACIÓN: | 9 |
| 6.2. ÁREA DEL TERRENO: | 10 |
| 6.3. LINDEROS: | 10 |
| 6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: | 12 |
| 6.5. UNIDADES FISIAGRÁFICAS: | 12 |
| 6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS: | 12 |
| 6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: | 12 |



PREDIO CAM2-UF4-CDA-248

| | | |
|------------|---|-----------|
| 6.8. | CONSTRUCCIONES ANEXAS: | 12 |
| 6.9. | CULTIVOS Y/O ESPECIES:..... | 13 |
| 7. | MÉTODOS VALUATORIOS..... | 14 |
| 8. | INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)..... | 15 |
| 8.1. | RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:..... | 15 |
| 8.2. | DEPURACIÓN DEL MERCADO..... | 15 |
| 9. | INVESTIGACIÓN DIRECTA..... | 15 |
| 9.1. | PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS: | 15 |
| 10. | CÁLCULOS VALOR TERRENO | 16 |
| 10.1. | PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN) | 16 |
| 10.2. | ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:..... | 16 |
| 10.3. | EJERCICIOS RESIDUALES:..... | 17 |
| 10.4. | SERVIDUMBRES:..... | 17 |
| 10.5. | ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS)..... | 17 |
| 11. | CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS | 19 |
| 11.1. | COSTOS DE REPOSICIÓN: | 19 |
| 11.2. | DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):..... | 19 |
| 11.3. | COSTOS DE REPOSICIÓN: | 19 |
| 11.4. | DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):..... | 20 |
| 12. | CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES..... | 20 |
| 12.1. | SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES..... | 20 |
| 13. | CONSIDERACIONES GENERALES..... | 22 |
| 14. | RESULTADO DE AVALÚO..... | 23 |
| 15. | DOCUMENTOS ANEXOS | 25 |



PREDIO CAM2-UF4-CDA-248

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 de solicitud de avalúos comerciales del día 09 de septiembre de 2022.

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Franja de terreno y 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 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1420 de 1998, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución IGAC 898 de 2014, Resolución IGAC 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.5. DEPARTAMENTO: Antioquia.

1.6. MUNICIPIO: Dabeiba.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: Guineales.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: El Arroyito.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K06+229,67 y abscisa final K06+804,83.

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

1.11. USO POR NORMA: De conformidad con el ACUERDO No. 012 DEL 9 DE JULIO DE 2000 por medio del cual se adopta el Plan básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Dabeiba, ajustado mediante el ACUERDO No. 024 DEL 2012 "Revisión y Ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT - Dabeiba" y el ACUERDO No. 001 DEL 03 de MARZO DE 2017 "Por medio del cual se incorporan al perímetro urbano suelos rurales y de expansión y se dictan otras disposiciones" y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría



PREDIO CAM2-UF4-CDA-248

de Planeación del municipio de Dabeiba – Antioquia, el predio se encuentra en una **SUELO RURAL** y como uso principal tiene **AGROFORESTAL**.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

| | |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Cedula. Catastral actual | 234-2-001-000-0031-00003-0000-00000 |
| Área terreno | 20,5994 Ha |
| Área construida | 125,26 m ² |
| Área anexos | 0 m ² |
| Avalúo | \$12.918.217 |

5

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 16 de septiembre de 2022. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 23 de septiembre de 2022.

2. DOCUMENTOS

- Ficha Predial del predio CAM2-UF4-CDA-248 del 05 de mayo de 2022.
- Plano Predial del predio CAM2-UF4-CDA-248 del 05 de mayo de 2022.
- Certificado Uso del Suelo del 16 de febrero de 2022.
- Certificado ficha predial No. 8303610 de 26 de febrero del 2022.
- Registro fotográfico del predio CAM2-UF4-CDA-248 del 13 de agosto de 2021.
- Inventario predial del predio CAM2-UF4-CDA-248 del 13 de agosto de 2021.
- Informe de actualización del predio CAM2-UF4-CDA-248 del 05 de mayo de 2022.
- Informe de confrontación del predio CAM2-UF4-CDA-248 del 05 de mayo de 2022.
- Estudio de títulos del predio CAM2-UF4-CDA-248 del 11 de septiembre de 2017.
- Actualización al Estudio de títulos del predio CAM2-UF4-CDA-248 del 24 de mayo de 2019.
- Alcance Estudio de Títulos del predio CAM2-UF4-CDA-248 del 05 de septiembre de 2020.
- Alcance Estudio de Títulos del predio CAM2-UF4-CDA-248 del 03 de junio de 2022.
- Certificado de Tradición y Libertad del FMI 007-4326 del 10 de mayo de 2022.



PREDIO CAM2-UF4-CDA-248

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: Ana Rosa Úsuga de Úsuga* C.C:21.687.184 (Fallecida)

* Observación: Es importante mencionar que según resolución de adjudicación de baldío y anotación No. 01 del folio de matrícula inmobiliaria No. 007-4326 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba, la adjudicataria es ANA ROSA USUGA quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 21.687.184 de Dabeiba (Ant), y quien para la época de su fallecimiento según registro civil de defunción No. 09265987 y certificado de vigencia de cédula expedido por la Registraduría Nacional del Estado Civil el nombre era ANA ROSA ÚSUGA DE ÚSUGA con cédula de ciudadanía No. 21.687.184 de Dabeiba (Ant), de esta manera tratándose de la misma persona.

Fuente: Alcance al Estudio de Títulos del predio CAM2-UF4-CDA-248 del 03 de junio de 2022.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: La actual titular del derecho real de dominio sobre el 100% de la propiedad de este inmueble es la causante ANA ROSA ÚSUGA DE ÚSUGA (Causante), quien lo adquirió por adjudicación de baldío realizado por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria INCODER- Medellín, acto jurídico realizado mediante Resolución No 19443 del 18 de diciembre de 1969, debidamente registrada en la anotación No. 01 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 007-4326 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 007-4326.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 007-4326 que obra en el expediente, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio existen las siguientes medidas cautelares, gravámenes y/o limitaciones que afecten la disposición del mismo.

• **Anotación 002**

OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL constituida por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI a través de la CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S., mediante documento 03-03-20200220000761 del 20 de febrero de 2020, registrada en la Anotación No. 002 de fecha 03 de julio de 2020 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 007-4326 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba

• **Anotación 003**

ALCANCE A LA OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL constituida por la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI a través de la CONCESIÓN



PREDIO CAM2-UF4-CDA-248

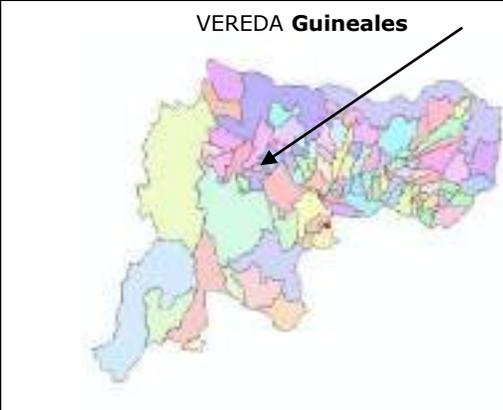
AUTOPISTAS URABÁ S.A.S., mediante documento 03-03-20201214005405 del 14 de diciembre de 2020, registrada en la Anotación No. 003 de fecha 10 de marzo de 2021 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 007-4326 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba.

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

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR La vereda Guineales se localiza al noroccidente del perímetro urbano del municipio de Dabeiba y delimita de la siguiente manera: al norte con la vereda Nudillales y la vereda Quiparadó, al oriente con la vereda Chorromandó, al sur con la vereda Alto Bonito y al occidente con la vereda Quiparadó.¹

7

| LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE DABEIBA – ANTIOQUIA | |
|---|---|
|  |  |
| <p>Fuente imagen 1: Wikipedia, https://es.wikipedia.org/wiki/Dabeiba#/media/File:Colombia_-_Antioquia_-_Dabeiba.svg Consulta: Septiembre 20 de 2022</p> <p>Fuente imagen 2: Elaboración propia con datos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi</p> | |

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Económicamente el sector es de vocación agroforestal y agrícola, con presencia de cultivos semipermanentes, no se evidencia ningún otro tipo de actividad.

4.3. TOPOGRAFÍA: La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía ondulada del 8 al 25%.

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



PREDIO CAM2-UF4-CDA-248

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: El clima está clasificado como tropical. La temperatura promedio en Dabeiba es 25.6 ° C. El municipio tiene en promedio precipitaciones anuales de 3161 mm.

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica ESf, cuenta con las siguientes características ²:

| TIPO DE SUELOS | PISO CLIMA | LITOLÓGÍA | TAXONOMÍA | CARACTERÍSTICAS SUELOS | EROSIÓN |
|----------------|--------------------|---|--|---|---------|
| ESf | Templado Húmedo | Rocas sedimentarias (areniscas, arcillolitas) y cenizas volcánicas. | Typic Dystrudepts, Humic Dystrudepts, Andic Dystrudepts. | Profundo, Buen drenaje y fuertemente ácido. | Baja |

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto veredal, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

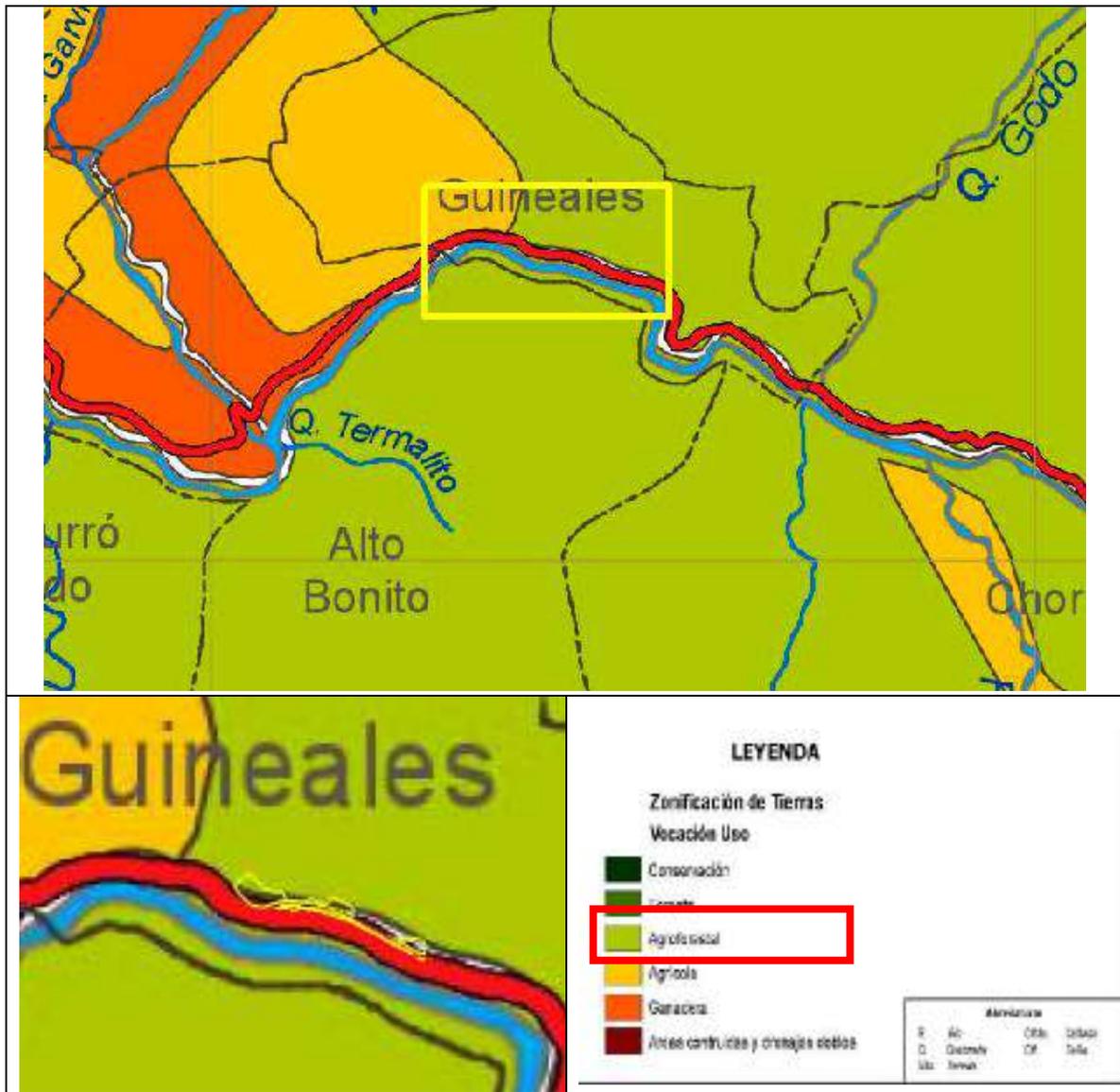
4.7. SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Dabeiba.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El sector se ubica al noroccidente del municipio; cuenta con acceso tanto vehicular como peatonal de servicio particular, en cualquier hora prestado desde el centro del municipio.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el ACUERDO No. 012 DEL 9 DE JULIO DE 2000 por medio del cual se adopta el Plan básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Dabeiba, ajustado mediante el ACUERDO No. 024 DEL 2012 “Revisión y Ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT - Dabeiba” y el ACUERDO No. 001 DEL 03 de MARZO DE 2017 "Por medio del cual se incorporan al perímetro urbano suelos rurales y de expansión y se dictan otras disposiciones" y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación Del Municipio De Dabeiba, el predio se encuentra en **SUELO RURAL**, vereda Guineales en la cual su uso principal es **AGROFORESTAL**. Para el predio objeto de avalúo comercial se evidencia que el cruce normativo corresponde a **AGROFORESTAL**.

² 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.



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

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en la vereda Guineales, el cual se encuentra aproximadamente a 10,3 Km del perímetro urbano del municipio de Dabeiba - Antioquia.



PREDIO CAM2-UF4-CDA-248

UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 20 de septiembre de 2022.

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

| | |
|-----------------------|---------------------------|
| ÁREA TOTAL TERRENO: | 171.200 m ² |
| ÁREA REQUERIDA: | 13.450,44 m ² |
| ÁREA REMANENTE: | 0,00 m ² |
| ÁREA SOBRANTE: | 157.749,56 m ² |
| ÁREA TOTAL REQUERIDA: | 13.450,44 m ² |

Fuente: Ficha predial CAM2-UF4-CDA-248

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

ÁREA REQUERIDA 1: 172,82 m²

ABSCISA INICIAL: K06+229,67

ABSCISA FINAL: K06+280,45

| DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - ÁREA 1 | | |
|---|----------|--|
| LINDEROS | LONGITUD | COLINDANTES |
| NORTE | 52,32 | VÍA AL MAR (P1 AL P7) |
| ORIENTE | 7,96 | QUEBRADITA EL RAYO (P7 AL P8) |
| SUR | 52,63 | ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) (MISMO PREDIO) (P8 AL P13) |
| OCCIDENTE | 0,88 | ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) (MISMO PREDIO) (P13 AL P1) |



PREDIO CAM2-UF4-CDA-248

ÁREA REQUERIDA 2: 2.525,73 m²

ABSCISA INICIAL: K06+233,93

ABSCISA FINAL: K06+374,18

| DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - ÁREA 2 | | |
|---|----------|---|
| LINDEROS | LONGITUD | COLINDANTES |
| NORTE | 133,44 | ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) (MISMO PREDIO) (P14 AL P23) |
| ORIENTE | 14,28 | QUEBRADITA EL RAYO (P23 AL P26) |
| SUR | 139,60 | VÍA AL MAR (P26 AL P14) |
| OCCIDENTE | 0,00 | VÍA AL MAR (P14) |

11

ÁREA REQUERIDA 3: 1.433,61 m²

ABSCISA INICIAL: K06+309,15

ABSCISA FINAL: K06+678,86

| DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - ÁREA 3 | | |
|---|----------|---|
| LINDEROS | LONGITUD | COLINDANTES |
| NORTE | 369,09 | VÍA AL MAR (P32 AL P59) |
| ORIENTE | 0,00 | VÍA AL MAR (P59) |
| SUR | 378,01 | ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) (MISMO PREDIO) (P59 AL P32) |
| OCCIDENTE | 0,00 | ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) (MISMO PREDIO) (P32) |

ÁREA REQUERIDA 4: 1.987,56 m²

ABSCISA INICIAL: K06+467,77

ABSCISA FINAL: K06+629,63

| DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - ÁREA 4 | | |
|---|----------|---|
| LINDEROS | LONGITUD | COLINDANTES |
| NORTE | 190,89 | ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) (MISMO PREDIO) (P84 AL P96) |
| ORIENTE | 0,00 | ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) (MISMO PREDIO) (P96) |
| SUR | 164,37 | VÍA AL MAR (P96 AL P84) |
| OCCIDENTE | 0,00 | ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) (MISMO PREDIO) (P84) |



PREDIO CAM2-UF4-CDA-248

ÁREA REQUERIDA 5: 7.330,72 m²

ABSCISA INICIAL: K06+687,28

ABSCISA FINAL: K06+804,83

| LINDEROS | LONGITUD | COLINDANTES |
|-----------|----------|---|
| NORTE | 131,86 | ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) (MISMO PREDIO) (P101 AL P110) |
| ORIENTE | 0,00 | ANA ROSA USUGA DE USUGA (FALLECIDA) (MISMO PREDIO) (P110) |
| SUR | 175,02 | VÍA AL MAR (P110 AL P123) |
| OCCIDENTE | 79,25 | SERGIO ANDRES MORENO RUEDA (FALLECIDO) (P123 AL P101) |

12

Fuente: Estudio de Títulos CAM2-UF4-CDA-248

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Al predio objeto de avalúo se accede por medio de la vía Nacional - Ruta 62 que conecta con el perímetro urbano del municipio de Dabeiba. Esta vía se encuentra en buen estado, con una calzada de dos sentidos.

6.5. UNIDADES FISIAGRÁFICAS: De acuerdo a la ficha predial CAM2-UF4-CDA-248, la franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 10.396,36 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con pendiente entre el 8% y 25%, uso actual Agroforestal/Agrícola, con disponibilidad de aguas suficientes y cuya norma de uso del suelo es Agroforestal.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 3.054,08 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con pendiente entre el 8% y 25%, uso actual de protección y con disponibilidad de aguas suficientes. Se considera según las observaciones de la ficha predial CAM2-UF4-CDA-248, tal que esta área pertenece a ronda de río.

6.6. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.8. CONSTRUCCIONES ANEXAS: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexos:

**PREDIO CAM2-UF4-CDA-248**

| CONSTRUCCIÓN | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | UNIDAD | EDAD | ESTADO DE CONSERVACIÓN | VIDA ÚTIL |
|--------------|--|----------|--------|------|------------------------|-----------|
| CA1 | Enramada con piso en tierra, columnas de madera y cerramiento en lámina metálica, cubierta en plástico sobre estructura en madera. | 8,51 | m2 | 10 | Bueno a regular | 30 |
| CA2 | Cerramiento en malla eslabonada y malla plástica con postes en matarratón. | 40 | m | 5 | Bueno a regular | 30 |

13

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

| CULTIVOS Y/O ESPECIES | CANTIDAD |
|---|----------|
| Chachafruto (DAP: 0,39 m h=13,00 m) | 7 un |
| Plátano (Producción) (DAP: 0,15 m h=4,00 m) | 10 un |
| Plátano (Crecimiento) (DAP: 0,15 m h=2,8 m) | 9 un |
| Aguacate (Producción) (DAP: 0,28 m h=6,00 m) | 1 un |
| Ceibo (DAP: 0,23 m h=5,00 m) | 1 un |
| Cerezo (Producción) (DAP: 0,35 m h=3,00 m) | 1 un |
| Palma Botella (DAP: 0,28 m h=5,00 m) | 1 un |
| Croto (Ornamental) | 17 un |
| Chachafruto (DAP= 0,25 m h=7,00 m) | 1 un |
| Nogal (DAP 0,15 m h=6,00 m) | 8 un |
| Matarratón (DAP: 0,08 m h=5,00 m) | 5 un |
| Nogal (DAP: 0,21 m h=8,00 m) | 9 un |
| Lechudo (DAP: 0,21 m h=7,00 m) | 1 un |
| Hobo (DAP: 0,35 m h=8,00 m) | 1 un |
| Coral (Ornamental) | 1 un |
| Sietecueros (Ornamental) | 2 un |
| Palma de coco (Producción) (DAP: 0,27 m h=5,00 m) | 6 un |
| Guanábano (Producción) (DAP: 0,22 m h=7,00 m) | 4 un |
| Guayabo (Producción) (DAP: 0,07 m h=5,00 m) | 5 un |
| Naranja (Producción) (DAP: 0,14 m h=6,00 m) | 2 un |
| Carate (DAP: 0,11 m h=5,00 m) | 1 un |
| Aguacate (Producción) (DAP: 0,60 m h=11,00 m) | 1 un |
| Guamo (Producción) (DAP: 0,31 m h=10,00 m) | 2 un |
| Lechudo (DAP: 0,86 m h=20,00 m) | 1 un |

**PREDIO CAM2-UF4-CDA-248**

| | |
|--|-----------------------|
| Lechudo (DAP: 0,41 m h=15,00 m) | 5 un |
| Caracol (DAP: 0,67 m h=18,00 m) | 1 un |
| Limón (Producción) (DAP: 0,08 m h=4,00 m) | 3 un |
| Cacao (Producción) (DAP: 0,15 m h=5,00 m) | 1 un |
| Hobo (DAP: 0,20 m h=4,00 m) | 1 un |
| Chachafruto (DAP: 0,23 m h=7,00 m) | 6 un |
| Chachafruto (DAP: 0,35 m h=20,00 m) | 1 un |
| Bosque secundario | 7383,1 m ² |
| Guanábano (Producción) (DAP:0,16 m h=5,00 m) | 2 un |
| Palma De Coco (Producción) (DAP:0,40 m h=7,00 m) | 3 un |
| Plátano (Producción) (DAP:0,13 m h=3,80 m) | 5 un |
| Plátano (CRECIMIENTO) (DAP 0,10 m h=1,5 m) | 4 un |
| Guayabo (Producción) (DAP:0,12 m h=6,00 m) | 2 un |
| Aguacate (Crecimiento) (DAP:0,16 m h=4,00 m) | 3 un |
| Naranja (Crecimiento) (DAP:0,07 m h=4,00 m) | 1 un |
| Cacao (Crecimiento) (DAP:0,10 m h=3,00 m) | 1 un |
| Naranja (Producción) (DAP:0,22 m h=7,00 m) | 1 un |
| Guanábano (Crecimiento) (DAP:0,06 m h=3,00 m) | 3 un |
| Croto (Ornamental) | 3 un |
| Cucharo (DAP: 0,15 m h=7,00 m) | 1 un |
| Limón (Producción) (DAP: 0,10 m h=5,00 m) | 1 un |
| Mango (Producción) (DAP: 0,16 m h=4,00 m) | 1 un |

14

Fuente: Ficha predial CAM2-UF4-CDA-248.**7. MÉTODOS VALUATORIOS**

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, se utilizarán los siguientes métodos:

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-UF4-CDA-248

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo FORESTAL se encontró las siguientes ofertas.

| ESTUDIO DE MERCADO DABEIBA - AGROFORESTAL | | | | | | | | | |
|---|--------------|---------------------------|-----------------------|-----------------|------------------|------------------|-------------------|----------------------|--|
| ITEM | TEL CONTACTO | NOMBRE CONTACTO | UBICACIÓN - MUNICIPIO | SECTOR - VEREDA | TIPO DE INMUEBLE | VALOR OFERTA | AREA TERRENO (Ha) | AREA CONSTRUIDA (M2) | DESCRIPCIÓN |
| 1 | 574 4482233 | Inmb. Murillo Propiedades | DABEIBA | Antado | Finca | \$ 2.400.000.000 | 400 | 200 | Finca de 400 hectáreas, con dos casas y acceso a dos quebradas, topografía semiondulada. Localizada en vereda Antado, a 5 km del perímetro urbano de Dabeiba. Cuenta con servicios públicos básicos |
| 2 | 3218514174 | Guillermo Tuberqui | DABEIBA | Antado | Finca | \$ 350.000.000 | 65 | 0 | Finca ubicada en la vereda Antado, con topografía escarpada y ondulada, el predio cuenta un área de 65 Ha, no cuenta con construcciones, el predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica. |
| 3 | 3207253461 | Andres Gutierrez | DABEIBA | Llano Grande | Finca | \$ 1.750.000.000 | 400 | 0 | Finca cerca al perímetro urbano, cuenta con vegas, gran parte de la finca tiene uso forestal con arboles nativos. Cuenta con 400 hectáreas de área de terreno. |
| 4 | 3148823380 | Luz Helena | URAMITA | El Oso | Finca | \$ 110.000.000 | 17 | 0,00 | Finca en el municipio de Uramita, 17 Ha carretables con pendiente ondulada su mayoría, el predio cuenta con acueducto veredal y una casa en regular estado de conservación, zonas boscosas. |

15

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

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

| ESTUDIO DE MERCADO DABEIBA - AGROFORESTAL | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------|---------------------------|-----------------------|-----------------|------------------|---------------------|------------------|-----------------|--------------|----------------|------------|----------------|
| ITEM | TEL CONTACTO | NOMBRE CONTACTO | UBICACIÓN - MUNICIPIO | SECTOR - VEREDA | TIPO DE INMUEBLE | VALOR OFERTA | VALOR AJUSTADO | TERRENO | | CONSTRUCCIONES | | |
| | | | | | | | | ÁREA (HA) | VALOR (HA) | ÁREA (m2) | VALOR / m2 | VALOR TOTAL |
| 1 | 574 4482233 | Inmb. Murillo Propiedades | DABEIBA | Antado | Finca | \$ 2.400.000.000,00 | \$ 2.160.000.000 | 400,00 | \$ 4.975.000 | 200,00 | \$ 860.000 | \$ 170.000.000 |
| 2 | 3218514174 | Guillermo Tuberqui | DABEIBA | Antado | Finca | \$ 350.000.000,00 | \$ 315.000.000 | 65,00 | \$ 4.846.154 | 0,00 | \$ - | \$ - |
| 3 | 3207253461 | Andres Gutierrez | DABEIBA | Llano Grande | Finca | \$ 1.750.000.000,00 | \$ 1.732.500.000 | 400,00 | \$ 4.331.250 | 0,00 | \$ - | \$ - |
| 4 | 3148823380 | Luz Helena | URAMITA | El Oso | Finca | \$ 110.000.000,00 | \$ 107.800.000 | 17,00 | \$ 4.576.471 | 60,00 | \$ 500.000 | \$ 30.000.000 |
| MEDIA ARITMETICA | | | | | | \$ 4.682.218,61 | | | | | | |
| DESVIACION ESTÁNDAR | | | | | | 286.913,06 | LIMITE SUPERIOR | \$ 4.969.131,67 | | | | |
| COEFICIENTE DE VARIACION | | | | | | 6,13% | LIMITE INFERIOR | \$ 4.395.305,55 | | | | |
| VALOR ADOPTADO / HA | | | | | | \$4.682.000 | | | | | | |

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 | | | |
|----------------------------|-----------------|------------------|---------------------|
| ÍTEM | SECTOR - VEREDA | TIPO DE INMUEBLE | VALOR TERRENO/HA |
| 1 | Antadó | Finca | \$ 4.975.000 |
| 2 | Antadó | Finca | \$ 4.846.154 |
| 3 | Llano Grande | Finca | \$ 4.331.250 |
| 4 | El oso | Finca | \$ 4.576.471 |
| PROMEDIO | | | \$ 4.682.219 |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR | | | 286.913 |
| COEF DE VARIACIÓN | | | 6,13 |
| LIMITE SUPERIOR | | | \$ 4.969.132 |
| LIMITE INFERIOR | | | \$ 4.395.306 |

De acuerdo al 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 FISIGRÁFICA | UNIDAD | | VALOR |
|--------------------|----------|----|-------------|
| U.F.1 | Hectárea | Ha | \$4.682.000 |

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca con un área de terreno de 400 hectáreas, cuenta con dos casas (200 m² de construcción) en buen estado de conservación y acceso a dos quebradas, se encuentra en una topografía semiondulada, está localizada en la vereda de Antadó, aproximadamente a 5 Km del perímetro urbano del municipio de Dabeiba y cuenta con servicios públicos básicos.

Oferta 2: Finca apta para explotación forestal, ubicada en la vereda Antadó, con topografía mixta, parte escarpada y área ondulada, el predio cuenta un área de 65 Ha y no cuenta con construcciones. El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica.



PREDIO CAM2-UF4-CDA-248

Oferta 3: Finca cercana al perímetro urbano, cuenta con vegas, gran parte de la finca tiene uso forestal con árboles nativos. Son 400 hectáreas de área de terreno.

Oferta 4: Finca en el municipio de Uramita, 17 Ha carreteables con pendiente ondulada en su mayoría. El predio cuenta con acueducto veredal y una casa en regular estado de conservación, zonas boscosas.

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES: Para la determinación del valor de metro cuadrado de terreno del predio objeto de estudio no se consideró necesario realizar un ejercicio por medio del método (técnica) residual.

10.4. SERVIDUMBRES: De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria 007-4326 no existen servidumbres aparentes y/o continuas sobre el bien objeto de estudio.

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS)

UNIDAD FISIAGRÁFICA 2 – RONDA DE RÍO

Para determinar el valor por hectárea de terreno para las áreas denominadas como rondas de río, de conformidad con la ficha predial suministrada y que está representado por la Unidad Fisiográfica 2, se encontró las siguientes ofertas:

| ESTUDIO DE MERCADO DABEIBA - AGROFORESTAL | | | | | | | | | |
|---|--------------|---------------------------|-----------------------|-----------------|------------------|------------------|-------------------|----------------------|--|
| ITEM | TEL CONTACTO | NOMBRE CONTACTO | UBICACIÓN - MUNICIPIO | SECTOR - VEREDA | TIPO DE INMUEBLE | VALOR OFERTA | AREA TERRENO (Ha) | AREA CONSTRUIDA (M2) | DESCRIPCIÓN |
| 1 | 574 4482233 | Inmb. Murillo Propiedades | DABEIBA | Antado | Finca | \$ 2.400.000.000 | 400 | 200 | Finca de 400 hectáreas, con dos casas y acceso a dos quebradas, topografía semiondulada. Localizada en vereda Antado, a 5 km del perímetro urbano de Dabeiba. Cuenta con servicios públicos básicos |
| 2 | 3218514174 | Guillermo Tuberqui | DABEIBA | Antado | Finca | \$ 350.000.000 | 65 | 0 | Finca ubicada en la vereda Antado, con topografía escarpada y ondulada, el predio cuenta un área de 65 Ha, no cuenta con construcciones, el predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica. |
| 3 | 3207253461 | Andres Gutierrez | DABEIBA | Llano Grande | Finca | \$ 1.750.000.000 | 400 | 0 | Finca cerca al perímetro urbano, cuenta con vegas, gran parte de la finca tiene uso forestal con arboles nativos. Cuenta con 400 hectáreas de área de terreno. |
| 4 | 3148823380 | Luz Helena | URAMITA | El Oso | Finca | \$ 110.000.000 | 17 | 0,00 | Finca en el municipio de Uramita, 17 Ha carreteables con pendiente ondulada su mayoría, el predio cuenta con acueducto veredal y una casa en regular estado de conservación, zonas boscosas. |

DEPURACIÓN DEL MERCADO

Para determinar el valor de Hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró cinco ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:



PREDIO CAM2-UF4-CDA-248

| ESTUDIO DE MERCADO DABEIBA - AGROFORESTAL | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------|---------------------------|-----------------------|-----------------|------------------|---------------------|------------------|-----------------|--------------|----------------|------------|----------------|
| ITEM | TEL CONTACTO | NOMBRE CONTACTO | UBICACIÓN - MUNICIPIO | SECTOR - VEREDA | TIPO DE INMUEBLE | VALOR OFERTA | VALOR AJUSTADO | TERRENO | | CONSTRUCCIONES | | |
| | | | | | | | | ÁREA (HA) | VALOR (HA) | ÁREA (m2) | VALOR / m2 | VALOR TOTAL |
| 1 | 574 4482233 | Inmb. Murillo Propiedades | DABEIBA | Antado | Finca | \$ 2.400.000.000,00 | \$ 2.160.000.000 | 400,00 | \$ 4.975.000 | 200,00 | \$ 850.000 | \$ 170.000.000 |
| 2 | 3218514174 | Guillermo Tuberqui | DABEIBA | Antado | Finca | \$ 350.000.000,00 | \$ 315.000.000 | 65,00 | \$ 4.846.154 | 0,00 | \$ - | \$ - |
| 3 | 3207253461 | Andres Gutierrez | DABEIBA | Llano Grande | Finca | \$ 1.750.000.000,00 | \$ 1.732.500.000 | 400,00 | \$ 4.331.250 | 0,00 | \$ - | \$ - |
| 4 | 3148823380 | Luz Helena | URAMITA | El Oso | Finca | \$ 110.000.000,00 | \$ 107.800.000 | 17,00 | \$ 4.576.471 | 60,00 | \$ 500.000 | \$ 30.000.000 |
| MEDIA ARITMETICA | | | | | | \$ 4.682.218,61 | | | | | | |
| DESVIACION ESTÁNDAR | | | | | | 286.913,06 | LIMITE SUPERIOR | \$ 4.969.131,67 | | | | |
| COEFICIENTE DE VARIACION | | | | | | 6,13% | LIMITE INFERIOR | \$ 4.395.305,55 | | | | |
| VALOR ADOPTADO / HA | | | | | | \$4.682.000 | | | | | | |

PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

18

Unidad fisiográfica 2

| MERCADO | | | |
|----------------------------|-----------------|------------------|---------------------|
| ÍTEM | SECTOR - VEREDA | TIPO DE INMUEBLE | VALOR TERRENO/HA |
| 1 | Antadó | Finca | \$ 4.975.000 |
| 2 | Antadó | Finca | \$ 4.846.154 |
| 3 | Llano Grande | Finca | \$ 4.331.250 |
| 4 | El oso | Finca | \$ 4.576.471 |
| PROMEDIO | | | \$ 4.682.219 |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR | | | 286.913 |
| COEF DE VARIACIÓN | | | 6,13 |
| LIMITE SUPERIOR | | | \$ 4.969.132 |
| LIMITE INFERIOR | | | \$ 4.395.306 |

De acuerdo al estudio de mercado realizado en el sector donde se localiza el predio objeto de avalúo, se adopta el valor del límite inferior del análisis de mercado realizado en el sector, dadas las restricciones normativas que presenta en cuanto al aprovechamiento de estas áreas.

| UNIDAD FISIAGRÁFICA | UNIDAD | VALOR |
|---------------------|-------------|-------------|
| U.F.2 | Hectárea Ha | \$4.396.000 |

ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 2

Oferta 1: Finca con un área de terreno de 400 hectáreas, cuenta con dos casas (200 m2 de construcción) en buen estado de conservación y acceso a dos quebradas, se encuentra en una topografía semiondulada, está localizada en la vereda de Antadó, aproximadamente a 5 Km del perímetro urbano del municipio de Dabeiba y cuenta con servicios públicos básicos.

**PREDIO CAM2-UF4-CDA-248**

Oferta 2: Finca apta para explotación forestal, ubicada en la vereda Antadó, con topografía mixta, parte escarpada y área ondulada, el predio cuenta un área de 65 Ha y no cuenta con construcciones. El predio cuenta con servicio de acueducto veredal y energía eléctrica.

Oferta 3: Finca cercana al perímetro urbano, cuenta con vegas, gran parte de la finca tiene uso forestal con árboles nativos. Son 400 hectáreas de área de terreno.

Oferta 4: Finca en el municipio de Uramita, 17 Ha carretables con pendiente ondulada en su mayoría. El predio cuenta con acueducto veredal y una casa en regular estado de conservación, zonas boscosas.

19

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI): La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.3. COSTOS DE REPOSICIÓN: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

| CA1: ENRAMADA CON PISO EN TIERRA, COLUMNAS DE MADERA Y CERRAMIENTO EN LÁMINA METÁLICA, CUBIERTA EN PLASTICO SOBRE ESTRUCTURA EN MADERA. | | | | | |
|---|------------------------|--------|----------|----------------|------------------------|
| ÍTEM | Página Construdata 204 | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
| Replanteo | 133 | m2 | 8,51 | \$ 2.862 | \$ 24.355,62 |
| Excavación manual zanja 0,60m X 1,00m | 133 | m3 | 1,70 | \$ 23.972 | \$ 40.752,40 |
| relleno material en sitio | 133 | m3 | 1,70 | \$ 28.792 | \$ 48.946,40 |
| lamina metalica 1X2mts, cal 1,10mm | * | m | 4,00 | \$ 114.600 | \$ 458.400,00 |
| liston 10 CM X 1,8CM X 2,9 AMARILLO | 100 | un | 6,00 | \$ 19.524 | \$ 117.144,00 |
| cubierta plastica skydeck sin traslapo - colores 50cmx0.45 | 82 | m2 | 8,51 | \$ 11.585 | \$ 98.588,35 |
| Estructura de madera para teja de fibrocemento | 150 | m2 | 8,51 | \$ 34.478 | \$ 293.407,78 |
| Hora cuadrilla AA con prestaciones | 41 | hc | 4,00 | \$ 22.026 | \$ 88.104,00 |
| % Imprevistos | - | % | 10,00 | \$ 11.696,986 | \$ 116.969,86 |
| VALOR TOTAL | | | | | \$ 1.286.668,41 |
| TOTAL CANTIDAD | | | | | 8,51 |
| VALOR METRO CUADRADO | | | | | \$ 151.195 |

<https://tienda.fajobe.com.co/producto/lamina-cold-rolled-calibre-18-1-10-mm-4x8/>



PREDIO CAM2-UF4-CDA-248

| CA2: CERRAMIENTO EN MALLA ESLABONADA Y MALLA PLASTICA CON POSTES EN MATARRATÓN. | | | | | |
|---|------------------------|--------|----------|----------------|------------------------|
| ÍTEM | Página Construdata 204 | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
| Limatón DAP: 10;12CM (3M) Eucalipto (Inmunizado) | 100 | un | 40,00 | \$ 31.448 | \$ 1.257.920,00 |
| Malla plastificada H=2 Cal.10 | 74 | m2 | 20,00 | \$ 7.168 | \$ 143.360,00 |
| Malla rollo 38" (44m2) | 101 | m2 | 60,00 | \$ 7.409 | \$ 444.540,00 |
| Puntilla con Cabeza 4 1000g Puma | - | Kg | 10,00 | \$ 6.900 | \$ 69.000,00 |
| Hora cuadrilla AA con prestaciones | 41 | hc | 20,00 | \$ 22.026 | \$ 440.520,00 |
| Imprevistos | - | % | 10,00 | \$ 23.553,400 | \$ 235.534,00 |
| VALOR TOTAL | | | | | \$ 2.590.874,00 |
| TOTAL CANTIDAD | | | | | 40,00 |
| VALOR METRO LINEAL | | | | | \$ 64.772 |

Fuente Puntilla: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/04119/puntilla-con-cabeza-4-1000g>

20

11.4. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI): La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

| ÍTEM | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
|------|------|-----------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|-------------|----------------|
| CA1 | 10 | 30 | 33,33% | 2,5 | 28,49% | \$ 151.195 | \$43.072 | \$108.123 | \$ 108.000 |
| CA2 | 5 | 30 | 16,67% | 2,5 | 17,02% | \$ 64.772 | \$11.024 | \$53.748 | \$ 54.000 |

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo (Ver anexo 16.3. Presupuesto Cultivos Y Especies):

| CULTIVOS Y/O ESPECIES | PRECIO |
|--|-----------|
| Chachafruto (DAP: 0,39 m h=13,00 m) | \$133.597 |
| Plátano (Producción) (DAP: 0,15 m h=4,00 m) | \$37.924 |
| Plátano (Crecimiento) (DAP: 0,15 m h=2,8 m) | \$26.880 |
| Aguacate (Producción) (DAP: 0,28 m h=6,00 m) | \$268.140 |
| Ceibo (DAP: 0,23 m h=5,00 m) | \$59.376 |
| Cerezo (Producción) (DAP: 0,35 m h=3,00 m) | \$49.480 |
| Palma Botella (DAP: 0,28 m h=5,00 m) | \$63.322 |
| Croto (Ornamental) | \$6.500 |
| Chachafruto (DAP= 0,25 m h=7,00 m) | \$133.597 |
| Nogal (DAP 0,15 m h=6,00 m) | \$52.435 |
| Matarratón (DAP: 0,08 m h=5,00 m) | \$12.370 |
| Nogal (DAP: 0,21 m h=8,00 m) | \$209.738 |
| Lechudo (DAP: 0,21 m h=7,00 m) | \$98.960 |
| Hobo (DAP: 0,35 m h=8,00 m) | \$89.064 |

**PREDIO CAM2-UF4-CDA-248**

| | |
|---|-----------|
| Coral (Ornamental) | \$12.500 |
| Sietecueros (Ornamental) | \$16.700 |
| Palma de coco (Producción) (DAP: 0,27 m h=5,00 m) | \$99.298 |
| Guanábano (Producción) (DAP: 0,22 m h=7,00 m) | \$155.947 |
| Guayabo (Producción) (DAP: 0,07 m h=5,00 m) | \$154.327 |
| Naranja (Producción) (DAP: 0,14 m h=6,00 m) | \$133.869 |
| Carate (DAP: 0,11 m h=5,00 m) | \$16.700 |
| Aguacate (Producción) (DAP: 0,60 m h=11,00 m) | \$268.140 |
| Guamo (Producción) (DAP: 0,31 m h=10,00 m) | \$98.960 |
| Lechudo (DAP: 0,86 m h=20,00 m) | \$445.322 |
| Lechudo (DAP: 0,41 m h=15,00 m) | \$274.890 |
| Caracol (DAP: 0,67 m h=18,00 m) | \$832.298 |
| Limón (Producción) (DAP: 0,08 m h=4,00 m) | \$108.096 |
| Cacao (Producción) (DAP: 0,15 m h=5,00 m) | \$76.678 |
| Hobo (DAP: 0,20 m h=4,00 m) | \$7.422 |
| Chachafruto (DAP: 0,23 m h=7,00 m) | \$133.597 |
| Chachafruto (DAP: 0,35 m h=20,00 m) | \$133.597 |
| Bosque secundario | \$492 |
| Guanábano (Producción) (DAP:0,16 m h=5,00 m) | \$155.947 |
| Palma De Coco (Producción) (DAP:0,40 m h=7,00 m) | \$99.298 |
| Plátano (Producción) (DAP:0,13 m h=3,80 m) | \$37.924 |
| Plátano (CRECIMIENTO) (DAP 0,10 m h=1,5 m) | \$26.880 |
| Guayabo (Producción) (DAP:0,12 m h=6,00 m) | \$154.327 |
| Aguacate (Crecimiento) (DAP:0,16 m h=4,00 m) | \$36.861 |
| Naranja (Crecimiento) (DAP:0,07 m h=4,00 m) | \$108.822 |
| Cacao (Crecimiento) (DAP:0,10 m h=3,00 m) | \$67.678 |
| Naranja (Producción) (DAP:0,22 m h=7,00 m) | \$133.869 |
| Guanábano (Crecimiento) (DAP:0,06 m h=3,00 m) | \$127.547 |
| Croto (Ornamental) | \$6.500 |
| Cucharero (DAP: 0,15 m h=7,00 m) | \$22.266 |
| Limón (Producción) (DAP: 0,10 m h=5,00 m) | \$108.096 |
| Mango (Producción) (DAP: 0,16 m h=4,00 m) | \$120.112 |

Nota 1: Para la especie coral se adaptó el valor de coral costeño, otro nombre con el cual en la región se conoce a dicha especie.

Nota 2: Para la especie caracol se adaptó el valor de Caracolí/Caracol con DAP que se encuentra en el rango de 0,60 - 0,70 m, referido en el Informe de Valoración de Cobertura Vegetal.

Fuente: Ficha predial CAM2-UF4-CDA-248.



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta acceso por la vía Nacional – Ruta 62, que se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio está ubicado en un sector donde se observa actividad económica agroforestal con presencia de cultivos semipermanentes.
- El predio presenta un topografía definida como ondulada.
- 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.
- Aclaremos 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.
- Debido a que sobre el predio recae una oferta formal de compra, la cual se encuentra debidamente inscrita en el certificado de tradición y libertad, no se realiza actualización de valores unitarios del terreno, cultivos y/o especies; por lo tanto, se mantienen los valores unitarios de las ofertas y los valores unitarios de cultivos dispuestos en el avalúo comercial corporativo 031-2018 del 13/11/2020.



14. RESULTADO DE AVALÚO.

| DESCRIPCIÓN | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL |
|---|--------|----------|----------------|----------------------|
| TERRENO | | | | |
| U.F.1. | Ha | 1,039636 | \$ 4.682.000 | \$ 4.867.576 |
| U.F.2. | Ha | 0,305408 | \$ 4.396.000 | \$ 1.342.574 |
| TOTAL TERRENO | | | | \$ 6.210.149 |
| CONSTRUCCIONES | | | | |
| CA1 | m2 | 8,51 | \$ 108.000 | \$ 919.080 |
| CA2 | m2 | 40,00 | \$ 54.000 | \$ 2.160.000 |
| TOTAL CONSTRUCCIONES | | | | \$ 3.079.080 |
| CULTIVOS Y ESPECIES | | | | |
| Chachafruto (DAP: 0,39 m h=13,00 m) | un | 7 | \$133.597 | \$ 935.179 |
| Plátano (Producción) (DAP: 0,15 m h=4,00 m) | un | 10 | \$37.924 | \$ 379.240 |
| Plátano (Crecimiento) (DAP: 0,15 m h=2,8 m) | un | 9 | \$26.880 | \$ 241.920 |
| Agua cate (Producción) (DAP: 0,28 m h=6,00 m) | un | 1 | \$268.140 | \$ 268.140 |
| Ceibo (DAP: 0,23 m h=5,00 m) | un | 1 | \$59.376 | \$ 59.376 |
| Cerezo (Producción) (DAP: 0,35 m h=3,00 m) | un | 1 | \$49.480 | \$ 49.480 |
| Palma Botella (DAP: 0,28 m h=5,00 m) | un | 1 | \$63.322 | \$ 63.322 |
| Croto (Ornamental) | un | 17 | \$6.500 | \$ 110.500 |
| Chachafruto (DAP= 0,25 m h=7,00 m) | un | 1 | \$133.597 | \$ 133.597 |
| Nogal (DAP 0,15 m h=6,00 m) | un | 8 | \$52.435 | \$ 419.480 |
| Matarrañón (DAP: 0,08 m h=5,00 m) | un | 5 | \$12.370 | \$ 61.850 |
| Nogal (DAP: 0,21 m h=8,00 m) | un | 9 | \$209.738 | \$ 1.887.642 |
| Lechudo (DAP: 0,21 m h=7,00 m) | un | 1 | \$98.960 | \$ 98.960 |
| Hobo (DAP: 0,35 m h=8,00 m) | un | 1 | \$89.064 | \$ 89.064 |
| Coral (Ornamental) | un | 1 | \$12.500 | \$ 12.500 |
| Sietecueros (Ornamental) | un | 2 | \$16.700 | \$ 33.400 |
| Palma de coco (Producción) (DAP: 0,27 m h=5,00 m) | un | 6 | \$99.298 | \$ 595.788 |
| Guanábano (Producción) (DAP: 0,22 m h=7,00 m) | un | 4 | \$155.947 | \$ 623.788 |
| Guayabo (Producción) (DAP: 0,07 m h=5,00 m) | un | 5 | \$154.327 | \$ 771.635 |
| Naranja (Producción) (DAP: 0,14 m h=6,00 m) | un | 2 | \$133.869 | \$ 267.738 |
| Carate (DAP: 0,11 m h=5,00 m) | un | 1 | \$16.700 | \$ 16.700 |
| Agua cate (Producción) (DAP: 0,60 m h=11,00 m) | un | 1 | \$268.140 | \$ 268.140 |
| Guamo (Producción) (DAP: 0,31 m h=10,00 m) | un | 2 | \$98.960 | \$ 197.920 |
| Lechudo (DAP: 0,86 m h=20,00 m) | un | 1 | \$445.322 | \$ 445.322 |
| Lechudo (DAP: 0,41 m h=15,00 m) | un | 5 | \$274.890 | \$ 1.374.450 |
| Caracol (DAP: 0,67 m h=18,00 m) | un | 1 | \$832.298 | \$ 832.298 |
| Limón (Producción) (DAP: 0,08 m h=4,00 m) | un | 3 | \$108.096 | \$ 324.288 |
| Cacao (Producción) (DAP: 0,15 m h=5,00 m) | un | 1 | \$76.678 | \$ 76.678 |
| Hobo (DAP: 0,20 m h=4,00 m) | un | 1 | \$7.422 | \$ 7.422 |
| Chachafruto (DAP: 0,23 m h=7,00 m) | un | 6 | \$133.597 | \$ 801.582 |
| Chachafruto (DAP: 0,35 m h=20,00 m) | un | 1 | \$133.597 | \$ 133.597 |
| Bosque secundario | m2 | 7383,1 | \$492 | \$ 3.632.485 |
| Guanábano (Producción) (DAP:0,16 m h=5,00 m) | un | 2 | \$155.947 | \$ 311.894 |
| Palma De Coco (Producción) (DAP:0,40 m h=7,00 m) | un | 3 | \$99.298 | \$ 297.894 |
| Plátano (Producción) (DAP:0,13 m h=3,80 m) | un | 5 | \$37.924 | \$ 189.620 |
| Plátano (CRECIMIENTO) (DAP 0,10 m h=1,5 m) | un | 4 | \$26.880 | \$ 107.520 |
| Guayabo (Producción) (DAP:0,12 m h=6,00 m) | un | 2 | \$154.327 | \$ 308.654 |
| Agua cate (Crecimiento) (DAP:0,16 m h=4,00 m) | un | 3 | \$36.861 | \$ 110.583 |
| Naranja (Crecimiento) (DAP:0,07 m h=4,00 m) | un | 1 | \$108.822 | \$ 108.822 |
| Cacao (Crecimiento) (DAP:0,10 m h=3,00 m) | un | 1 | \$67.678 | \$ 67.678 |
| Naranja (Producción) (DAP:0,22 m h=7,00 m) | un | 1 | \$133.869 | \$ 133.869 |
| Guanábano (Crecimiento) (DAP:0,06 m h=3,00 m) | un | 3 | \$127.547 | \$ 382.641 |
| Croto (Ornamental) | un | 3 | \$6.500 | \$ 19.500 |
| Cucharo (DAP: 0,15 m h=7,00 m) | un | 1 | \$22.266 | \$ 22.266 |
| Limón (Producción) (DAP: 0,10 m h=5,00 m) | un | 1 | \$108.096 | \$ 108.096 |
| Mango (Producción) (DAP: 0,16 m h=4,00 m) | un | 1 | \$120.112 | \$ 120.112 |
| TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES | | | | \$ 17.502.630 |
| TOTAL MEJORAS | | | | \$ 20.581.710 |
| TOTAL AVALUO | | | | \$ 26.791.860 |



TOTAL AVALÚO: VEINTISEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$26.791.860,00).

Bogotá, D.C., 23 de septiembre de 2022.

Cordialmente,

24

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal

OMAR PINZON RODRÍGUEZ
Perito Avaluador
RAA AVAL-1014242133



15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

| | |
|---|--|
|  |  |
| ENTORNO | ENTORNO |
|  |  |
| VISTA GENERAL | PLÁTANO |
|  |  |
| CHACHAFRUTO | MATARRATÓN |



PREDIO CAM2-UF4-CDA-248

| | |
|---|--|
|  |  |
| HOBO | BOSQUE SECUNDARIO |
|  |  |
| GUAMO | AGUACATE |
|  |  |
| CA1 | CA2 |



PREDIO CAM2-UF4-CDA-248

27

| | |
|---|--|
|  |  |
| PALMA DE COCO | GUANÁBANO |
|  |  |
| PLATANO | GUAYABO |
|  |  |
| CROTO | CHACHAFRUTO |



| | |
|---|--|
|  |  |
| MANGO | LIMÓN |
|  |  |
| CUCHARO | NARANJO |
|  |  |
| CACAO | CARACOL |



| | |
|---|--|
|  |  |
| LECHUDO | LECHUDO |
|  |  |
| CARATE | SIETECUEROS |
|  |  |
| CORAL | CEIBO |



| | |
|--|---|
|  |  |
| CEREZO | PALMA BOTELLA |
|  |  |
| HOBO | NOGAL |



15.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

| Especie | Rango DAP m | DAP adoptado m | Altura comercial m | Factor de forma | Volúmen m ³ | Volúmen adoptado m ³ | \$/m ³ | Valor por planta |
|------------------|-------------|----------------|--------------------|-----------------|------------------------|---------------------------------|-------------------|------------------|
| Caracolí/Caracol | 0,60 - 0,70 | 0,6 | 10 | 0,7 | 1,37445 | 1,37445 | 605.550 | \$ 832.298 |
| Carate | < 0,20 | 0,15 | 3 | 0,7 | 0,037110063 | 0,037110015 | 200.000 | \$ 16.700 |
| Ceibo orejo | 0,21 - 0,40 | 0,3 | 6 | 0,7 | 0,296880506 | 0,2968812 | 200.000 | \$ 59.376 |
| Cerezo | 0,21 - 0,40 | 0,3 | 5 | 0,7 | 0,247400421 | 0,247401 | 200.000 | \$ 49.480 |
| Chachafuto | 0,21 - 0,40 | 0,3 | 6 | 0,7 | 0,296880506 | 0,2968812 | 450.000 | \$ 133.597 |
| Guama/Guamo | 0,21 - 0,40 | 0,3 | 10 | 0,7 | 0,494800843 | 0,494800843 | 200.000 | \$ 98.960 |
| Hobo | < 0,20 | 0,15 | 3 | 0,7 | 0,037110063 | 0,03711015 | 200.000 | \$ 7.422 |
| Hobo | 0,21 - 0,40 | 0,3 | 9 | 0,7 | 0,445320759 | 0,4453218 | 200.000 | \$ 89.064 |
| Lechudo | 0,21 - 0,40 | 0,3 | 10 | 0,7 | 0,494800843 | 0,494802 | 200.000 | \$ 98.960 |
| Lechudo | 0,41 - 0,60 | 0,5 | 10 | 0,7 | 1,374446786 | 1,37445 | 200.000 | \$ 274.890 |
| Lechudo | 0,81 - 1 | 0,9 | 10 | 0,35 | 2,226603793 | 2,226609 | 200.000 | \$ 445.322 |
| Mataratón | < 0,20 | 0,15 | 5 | 0,7 | 0,061850105 | 0,061850105 | 200.000 | \$ 12.370 |
| Nogal | < 0,20 | 0,15 | 7 | 0,7 | 0,086590148 | 0,08659035 | 605.550 | \$ 52.435 |
| Nogal | 0,21-0,40 | 0,3 | 7 | 0,7 | 0,34636059 | 0,34636 | 605.550 | \$ 209.738 |

| ESPECIE | VIDA UTIL | PRECIO DE COMPRA | PLANTAS | COSTO DE ESTABLECIMIENTO /Ha | COSTO DE MANTENIMIENTO /Ha | VALOR ADOPTADO |
|----------------------------|-----------|------------------|---------|------------------------------|----------------------------|----------------|
| | AÑOS | /Kg | /Ha | /Ha | AÑO | |
| LIMÓN (PRODUCCIÓN) | 15 | \$ 909 | 204 | \$ 4.631.745 | \$ 5.181.156 | \$ 108.096 |
| NARANJO (PRODUCCIÓN) | 15 | \$ 759 | 204 | \$ 4.631.745 | \$ 5.181.156 | \$ 133.869 |
| CACAO (PRODUCCIÓN) | 15 | \$ 900 | 1110 | \$ 7.638.237 | \$ 3.414.130 | \$ 76.678 |
| GUANABANO (PRODUCCIÓN) | 10 | \$ 1.420 | 204 | \$ 6.957.744 | \$ 10.371.541 | \$ 155.947 |
| PLATANO (PRODUCCIÓN) | 5 A 10 | \$ 936 | 1400 | \$ 8.806.514 | \$ 7.859.236 | \$ 37.924 |
| PLATANO (CRECIMIENTO) | 5 A 10 | \$ 936 | 1400 | \$ 8.806.514 | \$ 7.859.236 | \$ 26.880 |
| GUAYABO (PRODUCCIÓN) | 20 | \$ 1.375 | | \$ 16.942 | \$ 16.218 | \$ 154.327 |
| AGUACATE (PRODUCCIÓN) | 5 A 10 | \$ 1.600 | 285 | \$ 10.505.260 | \$ 7.642.000 | \$ 268.140 |
| PALMA DE COCO (PRODUCCIÓN) | 20 | \$ 2.902 | 625 | \$ 4.380.826 | \$ 3.268.227 | \$ 99.298 |

| Especie | Rango DAP m | DAP adoptado m | Altura comercial m | Factor de forma | Volúmen m ³ | Volúmen adoptado m ³ | \$/m ³ | Valor por planta |
|--------------------------|-------------|----------------|--------------------|-----------------|------------------------|---------------------------------|-------------------|------------------|
| Sietecueros (Ornamental) | ≤ 0,20 | 0,15 | 3 | 0,7 | 0,037110063 | 0,03711015 | 450.000 | \$ 16.700 |

| NOMBRE DE LA ESPECIE | VALOR MINIMO POR PLANTA | VALOR INTERMEDIO POR PLANTA | VALOR MAXIMO POR PLANTA | VALOR ADOPTADO |
|----------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------|
| CORAL COSTEÑO | \$ 10.000,00 | \$ 12.500,00 | \$ 15.000,00 | \$ 12.500,00 |

| VALORACION BOSQUE SECUNDARIO | |
|--|--------------|
| DETALLE CALCULO POR m2 ** | |
| TOTAL COSTO ESTABLECIMIENTO AÑO 1 | \$ 2.953.537 |
| TOTAL MANTENIMIENTO AÑO 2 | \$ 960.531 |
| TOTAL COSTOS DE ESTABLECIMIENTO Y SOSTENIMIENTO POR HA A 2012 | \$ 3.914.068 |
| TOTAL COSTOS DE ESTABLECIMIENTO Y SOSTENIMIENTO POR HA INDEXADO A 2019 | \$ 4.924.827 |
| TOTAL COSTOS DE ESTABLECIMIENTO Y SOSTENIMIENTO POR m2 INDEXADO A 2019 | \$ 492 |



PREDIO CAM2-UF4-CDA-248

| Cultivo | Costos Instalación por Ha | Costos Sostenimiento por Ha | Rendimientos del cultivo de manera uniforme a partir del año 9-10 en adelante | | Densidad Cultivo Planta/Ha | Costo adaptado por planta |
|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|---|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| | | | Producción Promedio Tn/Ha/Año | Producción Máxima Tn/Ha/Año | | |
| Palma real/Palma Botella | \$ 13.506.750 | \$ 37.150.750 | 22 | 23 | 800 | \$ 63.322 |

| ESPECIE | PRECIO DE COMPRA | PLANTAS | COSTO DE ESTABLECIMIENTO /Ha | COSTO DE MANTENIMIENTO/Ha | VALOR ADOPTADO |
|-------------------------|------------------|---------|------------------------------|---------------------------|----------------|
| GUANABANO (CRECIMIENTO) | \$ 1.420 | 204 | \$ 6.957.744 | \$ 10.371.541 | \$ 128.690 |
| MANGO (PRODUCCIÓN) | \$ 1.070 | 204 | \$ 7.380.000 | \$ 6.209.000 | \$ 120.112 |
| AGUACATE (CRECIMIENTO) | \$ 1.600 | 285 | \$ 10.505.260 | \$ 7.642.000 | \$ 36.861 |
| NARANJO (CRECIMIENTO) | \$ 759 | 204 | \$ 4.631.745 | \$ 5.181.156 | \$ 108.822 |
| CACAO (CRECIMIENTO) | \$ 900 | 1110 | \$ 7.638.237 | \$ 3.414.130 | \$ 67.678 |
| GUANABANO (CRECIMIENTO) | \$ 1.420 | 204 | \$ 6.957.744 | \$ 10.371.541 | \$ 127.547 |

| FILTRO | Especie | Rango DAP m | DAP adoptado m | Altura comercial m | Factor de forma | Volúmen m ³ | Volúmen adoptado m ³ | \$/m ³ | Valor por planta |
|-----------------------|---------|-------------|----------------|--------------------|-----------------|------------------------|---------------------------------|-------------------|------------------|
| Cucharo Rango: ≤ 0,20 | Cucharo | ≤ 0,20 | 0,15 | 4 | 0,7 | 0,04948008 | 0,0494802 | 450.000 | \$ 22.266 |

| NOMBRE DE LA ESPECIE | VALOR MINIMO POR PLANTA | VALOR INTERMEDIO POR PLANTA | VALOR MAXIMO POR PLANTA | VALOR ADOPTADO |
|----------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------|
| CROTO ORNAMENTAL | \$ 5.000,00 | \$ 6.500,00 | \$ 8.000,00 | \$ 6.500,00 |



INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 Y 1044 DE 2014

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO CAM2-UF4-CDA-248.

Tipo de Inmueble: LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

Dirección: EL ARROYITO.

Vereda/Barrio: GUINEALES.

Municipio: DABEIBA.

Departamento: ANTIOQUIA

Cédula catastral: 234-2-001-000-0031-00003-0000-00000

Títulos de adquisición: Adjudicación de baldío mediante Resolución No. 19443 del 18 de diciembre de 1969 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Dabeiba.

Matricula Inmobiliaria: 007-4326.

Propietario: Ana Rosa Úsuga de Úsuga C.C: 21.687.184

34

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.

III. CONSIDERACIONES

- El valor contenido en el presente documento es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta



IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

| Total Indemnizaciones Daño Emergente | | |
|---|------------------|--|
| ITEM | MONTO COMPENSADO | OBSERVACIONES |
| 1. Notariado y registro (Escritura de compraventa y registro). | \$ - | No Aplica compensacion por este concepto |
| 2.Desmante, embalaje, traslado y montaje. | \$ - | No Aplica compensacion por este concepto |
| 3. perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición. | \$ - | No Aplica compensacion por este concepto |
| 4. Perdida de utilidad por otras actividades economicas. | \$ - | No Aplica compensacion por este concepto |
| Total Indemnizaciones | \$ - | |

35

Bogotá, D.C., 23 de septiembre de 2022.

Cordialmente,



DIEGO MONROY RODRIGUEZ
Representante Legal



OMAR PINZON RODRIGUEZ
Perito Avaluador
RAA AVAL-1014242133

X = año de la inversión
 B = número de días de la inversión
 C = costo o número de cosas (N) en presente (precio de B) o número de cosas (N) en futuro
 3. Coeficiente de utilidad (U)
 Se define como el cociente (divisor) que existe entre la decisión estándar y la medida anterior multiplicada por 100.
 Esta definición se puede formular en la siguiente expresión:

$$U = \frac{S}{X} \cdot 100$$

En donde:
 V = coeficiente de variación
 S = desviación estándar
 X = media aritmética
 4. Coeficiente de ajuste (A)
 Expresado en la siguiente formulación:
 $A = \frac{S}{X}$

A =

En donde:
 A = coeficiente de ajuste
 S = desviación estándar
 X = media aritmética
 5. Desviación estándar (S)
 Se tiene que calcular la desviación cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor signado es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo a eso que tiene una señal negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que el promedio en la media aritmética.

5. Funciones para ajuste
1. Recta o función lineal: $Y = a + bX$
 2. Potencia de segundo grado: $Y = a + bX + cX^2$
 3. Función Potencial: $Y = AX^B$
 4. Función exponencial: $Y = AQ^X$

6. Valor presente (VP)

$$VP = \frac{V}{(1+i)^T}$$

En donde:
 VP = valor presente
 V = valor futuro, o valor de los flujos netos de cada período (t)
 i = interés
 t = número de períodos (años, meses o días)
 T = valor de la depreciación (% pendiente)

En donde:
 VC = valor de compra
 A = ajuste
 i = interés
 t = número de períodos
 * = multiplicación

7. Explotación
 Estimación del precio utilizando la renta o porcentaje de intereses. Para este fin se puede utilizar la siguiente expresión que toma en cuenta:

A =

En donde:
 A = ajuste
 i = interés
 t = tasa de interés aplicable

8. Depreciación
 Se propone para calcular el valor de depreciación (D) a disminuir del valor nuevo, las siguientes relaciones y ponderaje de la vida y el estado de conservación basados en los métodos de RIT y CORAM.
- Clase 1: $Y = 0.0058 X^2 + 0.001 X + 0.0071$
 Clase 1.5: $Y = 0.0058 X^2 + 0.001 X + 0.0071$
 Clase 2: $Y = 0.0041 X^2 + 0.001 X + 0.0071$
 Clase 2.5: $Y = 0.0041 X^2 + 0.001 X + 0.0071$
 Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.001 X + 0.0071$
 Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.001 X + 0.0071$
 Clase 4: $Y = 0.0025 X^2 + 0.001 X + 0.0071$
 Clase 4.5: $Y = 0.0017 X^2 + 0.001 X + 0.0071$

- Clase 1: D inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni se ve afectado en sus actividades.
 Clase 2: D inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus actividades especialmente en lo que se refiere al ambiente.
 Clase 3: D inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o paredes.
 Clase 4: D inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
 Clase 5: D inmueble necesita reparaciones de gran importancia en su estructura especialmente en lo que se refiere al ambiente.

La tabla del valor de compra fue establecida basándose, para ello se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como el más alto.
 Nota:
 X: Es el valor residual de dicho inmueble (resterá por la vida útil) multiplicado por 100.
 Y: Es el valor porcentual (N) a disminuir por depreciación, derivar del resultado.

A = $N - (N - Y) \cdot V$
 En donde:
 N = estado del bien
 V = valor residual de la construcción
 Y = valor del bien
 T = valor porcentual a disminuir
 * = es multiplicación

TABLA DE RIT Y CORAM (Parte 1)
 DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NIVEL DE SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

| Edad en % de la vida | CLASES | | | | |
|----------------------|--------|-----|---|-----|---|
| | 1 | 1.5 | 2 | 2.5 | 3 |
| | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 8 | 0,80 | 1,80 | 2,80 | 3,80 | 4,80 | 5,80 | 6,80 | 7,80 | 8,80 | 9,80 |
| 9 | 0,90 | 1,90 | 2,90 | 3,90 | 4,90 | 5,90 | 6,90 | 7,90 | 8,90 | 9,90 |
| 10 | 1,00 | 2,00 | 3,00 | 4,00 | 5,00 | 6,00 | 7,00 | 8,00 | 9,00 | 10,00 |
| 11 | 1,10 | 2,10 | 3,10 | 4,10 | 5,10 | 6,10 | 7,10 | 8,10 | 9,10 | 10,10 |
| 12 | 1,20 | 2,20 | 3,20 | 4,20 | 5,20 | 6,20 | 7,20 | 8,20 | 9,20 | 10,20 |
| 13 | 1,30 | 2,30 | 3,30 | 4,30 | 5,30 | 6,30 | 7,30 | 8,30 | 9,30 | 10,30 |
| 14 | 1,40 | 2,40 | 3,40 | 4,40 | 5,40 | 6,40 | 7,40 | 8,40 | 9,40 | 10,40 |
| 15 | 1,50 | 2,50 | 3,50 | 4,50 | 5,50 | 6,50 | 7,50 | 8,50 | 9,50 | 10,50 |
| 16 | 1,60 | 2,60 | 3,60 | 4,60 | 5,60 | 6,60 | 7,60 | 8,60 | 9,60 | 10,60 |
| 17 | 1,70 | 2,70 | 3,70 | 4,70 | 5,70 | 6,70 | 7,70 | 8,70 | 9,70 | 10,70 |
| 18 | 1,80 | 2,80 | 3,80 | 4,80 | 5,80 | 6,80 | 7,80 | 8,80 | 9,80 | 10,80 |
| 19 | 1,90 | 2,90 | 3,90 | 4,90 | 5,90 | 6,90 | 7,90 | 8,90 | 9,90 | 10,90 |
| 20 | 2,00 | 3,00 | 4,00 | 5,00 | 6,00 | 7,00 | 8,00 | 9,00 | 10,00 | 11,00 |
| 21 | 2,10 | 3,10 | 4,10 | 5,10 | 6,10 | 7,10 | 8,10 | 9,10 | 10,10 | 11,10 |
| 22 | 2,20 | 3,20 | 4,20 | 5,20 | 6,20 | 7,20 | 8,20 | 9,20 | 10,20 | 11,20 |
| 23 | 2,30 | 3,30 | 4,30 | 5,30 | 6,30 | 7,30 | 8,30 | 9,30 | 10,30 | 11,30 |
| 24 | 2,40 | 3,40 | 4,40 | 5,40 | 6,40 | 7,40 | 8,40 | 9,40 | 10,40 | 11,40 |
| 25 | 2,50 | 3,50 | 4,50 | 5,50 | 6,50 | 7,50 | 8,50 | 9,50 | 10,50 | 11,50 |
| 26 | 2,60 | 3,60 | 4,60 | 5,60 | 6,60 | 7,60 | 8,60 | 9,60 | 10,60 | 11,60 |
| 27 | 2,70 | 3,70 | 4,70 | 5,70 | 6,70 | 7,70 | 8,70 | 9,70 | 10,70 | 11,70 |
| 28 | 2,80 | 3,80 | 4,80 | 5,80 | 6,80 | 7,80 | 8,80 | 9,80 | 10,80 | 11,80 |
| 29 | 2,90 | 3,90 | 4,90 | 5,90 | 6,90 | 7,90 | 8,90 | 9,90 | 10,90 | 11,90 |
| 30 | 3,00 | 4,00 | 5,00 | 6,00 | 7,00 | 8,00 | 9,00 | 10,00 | 11,00 | 12,00 |
| 31 | 3,10 | 4,10 | 5,10 | 6,10 | 7,10 | 8,10 | 9,10 | 10,10 | 11,10 | 12,10 |
| 32 | 3,20 | 4,20 | 5,20 | 6,20 | 7,20 | 8,20 | 9,20 | 10,20 | 11,20 | 12,20 |
| 33 | 3,30 | 4,30 | 5,30 | 6,30 | 7,30 | 8,30 | 9,30 | 10,30 | 11,30 | 12,30 |
| 34 | 3,40 | 4,40 | 5,40 | 6,40 | 7,40 | 8,40 | 9,40 | 10,40 | 11,40 | 12,40 |
| 35 | 3,50 | 4,50 | 5,50 | 6,50 | 7,50 | 8,50 | 9,50 | 10,50 | 11,50 | 12,50 |
| 36 | 3,60 | 4,60 | 5,60 | 6,60 | 7,60 | 8,60 | 9,60 | 10,60 | 11,60 | 12,60 |
| 37 | 3,70 | 4,70 | 5,70 | 6,70 | 7,70 | 8,70 | 9,70 | 10,70 | 11,70 | 12,70 |
| 38 | 3,80 | 4,80 | 5,80 | 6,80 | 7,80 | 8,80 | 9,80 | 10,80 | 11,80 | 12,80 |
| 39 | 3,90 | 4,90 | 5,90 | 6,90 | 7,90 | 8,90 | 9,90 | 10,90 | 11,90 | 12,90 |
| 40 | 4,00 | 5,00 | 6,00 | 7,00 | 8,00 | 9,00 | 10,00 | 11,00 | 12,00 | 13,00 |
| 41 | 4,10 | 5,10 | 6,10 | 7,10 | 8,10 | 9,10 | 10,10 | 11,10 | 12,10 | 13,10 |
| 42 | 4,20 | 5,20 | 6,20 | 7,20 | 8,20 | 9,20 | 10,20 | 11,20 | 12,20 | 13,20 |
| 43 | 4,30 | 5,30 | 6,30 | 7,30 | 8,30 | 9,30 | 10,30 | 11,30 | 12,30 | 13,30 |
| 44 | 4,40 | 5,40 | 6,40 | 7,40 | 8,40 | 9,40 | 10,40 | 11,40 | 12,40 | 13,40 |
| 45 | 4,50 | 5,50 | 6,50 | 7,50 | 8,50 | 9,50 | 10,50 | 11,50 | 12,50 | 13,50 |
| 46 | 4,60 | 5,60 | 6,60 | 7,60 | 8,60 | 9,60 | 10,60 | 11,60 | 12,60 | 13,60 |
| 47 | 4,70 | 5,70 | 6,70 | 7,70 | 8,70 | 9,70 | 10,70 | 11,70 | 12,70 | 13,70 |
| 48 | 4,80 | 5,80 | 6,80 | 7,80 | 8,80 | 9,80 | 10,80 | 11,80 | 12,80 | 13,80 |
| 49 | 4,90 | 5,90 | 6,90 | 7,90 | 8,90 | 9,90 | 10,90 | 11,90 | 12,90 | 13,90 |
| 50 | 5,00 | 6,00 | 7,00 | 8,00 | 9,00 | 10,00 | 11,00 | 12,00 | 13,00 | 14,00 |
| 51 | 5,10 | 6,10 | 7,10 | 8,10 | 9,10 | 10,10 | 11,10 | 12,10 | 13,10 | 14,10 |
| 52 | 5,20 | 6,20 | 7,20 | 8,20 | 9,20 | 10,20 | 11,20 | 12,20 | 13,20 | 14,20 |
| 53 | 5,30 | 6,30 | 7,30 | 8,30 | 9,30 | 10,30 | 11,30 | 12,30 | 13,30 | 14,30 |
| 54 | 5,40 | 6,40 | 7,40 | 8,40 | 9,40 | 10,40 | 11,40 | 12,40 | 13,40 | 14,40 |
| 55 | 5,50 | 6,50 | 7,50 | 8,50 | 9,50 | 10,50 | 11,50 | 12,50 | 13,50 | 14,50 |
| 56 | 5,60 | 6,60 | 7,60 | 8,60 | 9,60 | 10,60 | 11,60 | 12,60 | 13,60 | 14,60 |
| 57 | 5,70 | 6,70 | 7,70 | 8,70 | 9,70 | 10,70 | 11,70 | 12,70 | 13,70 | 14,70 |
| 58 | 5,80 | 6,80 | 7,80 | 8,80 | 9,80 | 10,80 | 11,80 | 12,80 | 13,80 | 14,80 |
| 59 | 5,90 | 6,90 | 7,90 | 8,90 | 9,90 | 10,90 | 11,90 | 12,90 | 13,90 | 14,90 |
| 60 | 6,00 | 7,00 | 8,00 | 9,00 | 10,00 | 11,00 | 12,00 | 13,00 | 14,00 | 15,00 |
| 61 | 6,10 | 7,10 | 8,10 | 9,10 | 10,10 | 11,10 | 12,10 | 13,10 | 14,10 | 15,10 |
| 62 | 6,20 | 7,20 | 8,20 | 9,20 | 10,20 | 11,20 | 12,20 | 13,20 | 14,20 | 15,20 |
| 63 | 6,30 | 7,30 | 8,30 | 9,30 | 10,30 | 11,30 | 12,30 | 13,30 | 14,30 | 15,30 |
| 64 | 6,40 | 7,40 | 8,40 | 9,40 | 10,40 | 11,40 | 12,40 | 13,40 | 14,40 | 15,40 |
| 65 | 6,50 | 7,50 | 8,50 | 9,50 | 10,50 | 11,50 | 12,50 | 13,50 | 14,50 | 15,50 |
| 66 | 6,60 | 7,60 | 8,60 | 9,60 | 10,60 | 11,60 | 12,60 | 13,60 | 14,60 | 15,60 |
| 67 | 6,70 | 7,70 | 8,70 | 9,70 | 10,70 | 11,70 | 12,70 | 13,70 | 14,70 | 15,70 |
| 68 | 6,80 | 7,80 | 8,80 | 9,80 | 10,80 | 11,80 | 12,80 | 13,80 | 14,80 | 15,80 |
| 69 | 6,90 | 7,90 | 8,90 | 9,90 | 10,90 | 11,90 | 12,90 | 13,90 | 14,90 | 15,90 |
| 70 | 7,00 | 8,00 | 9,00 | 10,00 | 11,00 | 12,00 | 13,00 | 14,00 | 15,00 | 16,00 |
| 71 | 7,10 | 8,10 | 9,10 | 10,10 | 11,10 | 12,10 | 13,10 | 14,10 | 15,10 | 16,10 |
| 72 | 7,20 | 8,20 | 9,20 | 10,20 | 11,20 | 12,20 | 13,20 | 14,20 | 15,20 | 16,20 |
| 73 | 7,30 | 8,30 | 9,30 | 10,30 | 11,30 | 12,30 | 13,30 | 14,30 | 15,30 | 16,30 |
| 74 | 7,40 | 8,40 | 9,40 | 10,40 | 11,40 | 12,40 | 13,40 | 14,40 | 15,40 | 16,40 |
| 75 | 7,50 | 8,50 | 9,50 | 10,50 | 11,50 | 12,50 | 13,50 | 14,50 | 15,50 | 16,50 |
| 76 | 7,60 | 8,60 | 9,60 | 10,60 | 11,60 | 12,60 | 13,60 | 14,60 | 15,60 | 16,60 |
| 77 | 7,70 | 8,70 | 9,70 | 10,70 | 11,70 | 12,70 | 13,70 | 14,70 | 15,70 | 16,70 |
| 78 | 7,80 | 8,80 | 9,80 | 10,80 | 11,80 | 12,80 | 13,80 | 14,80 | 15,80 | 16,80 |
| 79 | 7,90 | 8,90 | 9,90 | 10,90 | 11,90 | 12,90 | 13,90 | 14,90 | 15,90 | 16,90 |
| 80 | 8,00 | 9,00 | 10,00 | 11,00 | 12,00 | 13,00 | 14,00 | 15,00 | 16,00 | 17,00 |
| 81 | 8,10 | 9,10 | 10,10 | 11,10 | 12,10 | 13,10 | 14,10 | 15,10 | 16,10 | 17,10 |
| 82 | 8,20 | 9,20 | 10,20 | 11,20 | 12,20 | 13,20 | 14,20 | 15,20 | 16,20 | 17,20 |
| 83 | 8,30 | 9,30 | 10,30 | 11,30 | 12,30 | 13,30 | 14,30 | 15,30 | 16,30 | 17,30 |
| 84 | 8,40 | 9,40 | 10,40 | 11,40 | 12,40 | 13,40 | 14,40 | 15,40 | 16,40 | 17,40 |
| 85 | 8,50 | 9,50 | 10,50 | 11,50 | 12,50 | 13,50 | 14,50 | 15,50 | 16,50 | 17,50 |
| 86 | 8,60 | 9,60 | 10,60 | 11,60 | 12,60 | 13,60 | 14,60 | 15,60 | 16,60 | 17,60 |
| 87 | 8,70 | 9,70 | 10,70 | 11,70 | 12,70 | 13,70 | 14,70 | 15,70 | 16,70 | 17,70 |
| 88 | 8,80 | 9,80 | 10,80 | 11,80 | 12,80 | 13,80 | 14,80 | 15,80 | 16,80 | 17,80 |
| 89 | 8,90 | 9,90 | 10,90 | 11,90 | 12,90 | 13,90 | 14,90 | 15,90 | 16,90 | 17,90 |
| 90 | 9,00 | 10,00 | 11,00 | 12,00 | 13,00 | 14,00 | 15,00 | 16,00 | 17,00 | 18,00 |
| 91 | 9,10 | 10,10 | 11,10 | 12,10 | 13,10 | 14,10 | 15,10 | 16,10 | 17,10 | 18,10 |
| 92 | 9,20 | 10,20 | 11,20 | 12,20 | 13,20 | 14,20 | 15,20 | 16,20 | 17,20 | 18,20 |
| 93 | 9,30 | 10,30 | 11,30 | 12,30 | 13,30 | 14,30 | 15,30 | 16,30 | 17,30 | 18,30 |
| 94 | 9,40 | 10,40 | 11,40 | 12,40 | 13,40 | 14,40 | 15,40 | 16,40 | 17,40 | 18,40 |
| 95 | 9,50 | 10,50 | 11,50 | 12,50 | 13,50 | 14,50 | 15,50 | 16,50 | 17,50 | 18,50 |
| 96 | 9,60 | 10,60 | 11,60 | 12,60 | 13,60 | 14,60 | 15,60 | 16,60 | 17,60 | 18,60 |
| 97 | 9,70 | 10,70 | 11,70 | 12,70 | 13,70 | 14,70 | 15,70 | 16,70 | 17,70 | 18,70 |
| 98 | 9,80 | 10,80 | 11,80 | 12,80 | 13,80 | 14,80 | 15,80 | 16,80 | 17,80 | 18,80 |
| 99 | 9,90 | 10,90 | 11,90 | 12,90 | 13,90 | 14,90 | 15,90 | 16,90 | 17,90 | 18,90 |
| 100 | 10,00 | 11,00 | 12,00 | 13,00 | 14,00 | 15,00 | 16,00 | 17,00 | 18,00 | 19,00 |

TABLA DE RIT Y CORAM (Parte 2

| | | | | | | | | | |
|-----|--------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|
| 34 | 22,79 | 22,80 | 24,73 | 28,03 | 36,79 | 48,42 | 63,40 | 80,80 | 100,00 |
| 35 | 23,60 | 23,64 | 25,55 | 28,98 | 37,85 | 49,59 | 64,60 | 82,00 | 100,00 |
| 36 | 24,48 | 24,50 | 26,39 | 30,28 | 39,15 | 50,75 | 65,80 | 83,20 | 100,00 |
| 37 | 25,34 | 25,34 | 27,20 | 31,58 | 40,46 | 52,00 | 67,00 | 84,40 | 100,00 |
| 38 | 26,20 | 26,24 | 28,00 | 32,19 | 41,77 | 53,23 | 68,20 | 85,60 | 100,00 |
| 39 | 27,10 | 27,12 | 28,84 | 33,08 | 42,99 | 54,45 | 69,40 | 86,80 | 100,00 |
| 40 | 28,04 | 28,00 | 29,68 | 33,92 | 44,00 | 55,67 | 70,60 | 88,00 | 100,00 |
| 41 | 28,96 | 28,90 | 30,50 | 34,84 | 45,17 | 56,80 | 71,80 | 89,20 | 100,00 |
| 42 | 29,88 | 29,84 | 31,20 | 35,74 | 46,32 | 57,92 | 73,00 | 90,40 | 100,00 |
| 43 | 30,74 | 30,78 | 32,00 | 36,56 | 47,28 | 59,00 | 74,20 | 91,60 | 100,00 |
| 44 | 31,66 | 31,73 | 32,80 | 37,21 | 48,05 | 59,96 | 75,40 | 92,80 | 100,00 |
| 45 | 32,62 | 32,64 | 34,00 | 38,08 | 49,00 | 60,80 | 76,60 | 94,00 | 100,00 |
| 46 | 33,60 | 33,60 | 35,20 | 38,96 | 49,96 | 61,60 | 77,80 | 95,20 | 100,00 |
| 47 | 34,64 | 34,58 | 36,19 | 39,84 | 50,78 | 62,37 | 79,00 | 96,40 | 100,00 |
| 48 | 35,68 | 35,54 | 37,14 | 40,74 | 51,58 | 63,13 | 80,20 | 97,60 | 100,00 |
| 49 | 36,76 | 36,50 | 38,10 | 41,64 | 52,36 | 63,88 | 81,40 | 98,80 | 100,00 |
| 50 | 37,88 | 37,50 | 39,00 | 42,54 | 53,13 | 64,60 | 82,60 | 100,00 | 100,00 |
| 51 | 39,04 | 38,50 | 40,00 | 43,48 | 53,88 | 65,30 | 83,80 | 100,00 | 100,00 |
| 52 | 40,24 | 39,50 | 41,00 | 44,40 | 54,60 | 66,00 | 85,00 | 100,00 | 100,00 |
| 53 | 41,48 | 40,50 | 42,00 | 45,36 | 55,30 | 66,67 | 86,20 | 100,00 | 100,00 |
| 54 | 42,76 | 41,50 | 43,00 | 46,32 | 56,00 | 67,33 | 87,40 | 100,00 | 100,00 |
| 55 | 44,08 | 42,50 | 44,00 | 47,28 | 56,67 | 68,00 | 88,60 | 100,00 | 100,00 |
| 56 | 45,44 | 43,50 | 45,00 | 48,24 | 57,33 | 68,67 | 89,80 | 100,00 | 100,00 |
| 57 | 46,84 | 44,50 | 46,00 | 49,20 | 58,00 | 69,33 | 91,00 | 100,00 | 100,00 |
| 58 | 48,28 | 45,50 | 47,00 | 50,16 | 58,60 | 70,00 | 92,20 | 100,00 | 100,00 |
| 59 | 49,76 | 46,50 | 48,00 | 51,12 | 59,20 | 70,67 | 93,40 | 100,00 | 100,00 |
| 60 | 51,28 | 47,50 | 49,00 | 52,08 | 59,77 | 71,33 | 94,60 | 100,00 | 100,00 |
| 61 | 52,84 | 48,50 | 50,00 | 53,04 | 60,33 | 72,00 | 95,80 | 100,00 | 100,00 |
| 62 | 54,44 | 49,50 | 51,00 | 54,00 | 60,87 | 72,67 | 97,00 | 100,00 | 100,00 |
| 63 | 56,08 | 50,50 | 52,00 | 54,96 | 61,40 | 73,33 | 98,20 | 100,00 | 100,00 |
| 64 | 57,76 | 51,50 | 53,00 | 55,92 | 61,93 | 74,00 | 99,40 | 100,00 | 100,00 |
| 65 | 59,48 | 52,50 | 54,00 | 56,88 | 62,43 | 74,67 | 100,60 | 100,00 | 100,00 |
| 66 | 61,24 | 53,50 | 55,00 | 57,84 | 62,90 | 75,33 | 101,80 | 100,00 | 100,00 |
| 67 | 63,04 | 54,50 | 56,00 | 58,80 | 63,33 | 76,00 | 103,00 | 100,00 | 100,00 |
| 68 | 64,88 | 55,50 | 57,00 | 59,76 | 63,77 | 76,67 | 104,20 | 100,00 | 100,00 |
| 69 | 66,76 | 56,50 | 58,00 | 60,72 | 64,20 | 77,33 | 105,40 | 100,00 | 100,00 |
| 70 | 68,68 | 57,50 | 59,00 | 61,68 | 64,60 | 78,00 | 106,60 | 100,00 | 100,00 |
| 71 | 70,64 | 58,50 | 60,00 | 62,64 | 65,00 | 78,67 | 107,80 | 100,00 | 100,00 |
| 72 | 72,64 | 59,50 | 61,00 | 63,60 | 65,37 | 79,33 | 109,00 | 100,00 | 100,00 |
| 73 | 74,68 | 60,50 | 62,00 | 64,56 | 65,73 | 80,00 | 110,20 | 100,00 | 100,00 |
| 74 | 76,76 | 61,50 | 63,00 | 65,52 | 66,07 | 80,67 | 111,40 | 100,00 | 100,00 |
| 75 | 78,88 | 62,50 | 64,00 | 66,48 | 66,40 | 81,33 | 112,60 | 100,00 | 100,00 |
| 76 | 81,04 | 63,50 | 65,00 | 67,44 | 66,70 | 82,00 | 113,80 | 100,00 | 100,00 |
| 77 | 83,24 | 64,50 | 66,00 | 68,40 | 67,00 | 82,67 | 115,00 | 100,00 | 100,00 |
| 78 | 85,48 | 65,50 | 67,00 | 69,36 | 67,27 | 83,33 | 116,20 | 100,00 | 100,00 |
| 79 | 87,76 | 66,50 | 68,00 | 70,32 | 67,53 | 84,00 | 117,40 | 100,00 | 100,00 |
| 80 | 90,08 | 67,50 | 69,00 | 71,28 | 67,77 | 84,67 | 118,60 | 100,00 | 100,00 |
| 81 | 92,44 | 68,50 | 70,00 | 72,24 | 68,00 | 85,33 | 119,80 | 100,00 | 100,00 |
| 82 | 94,84 | 69,50 | 71,00 | 73,20 | 68,20 | 86,00 | 121,00 | 100,00 | 100,00 |
| 83 | 97,28 | 70,50 | 72,00 | 74,16 | 68,37 | 86,67 | 122,20 | 100,00 | 100,00 |
| 84 | 99,76 | 71,50 | 73,00 | 75,12 | 68,53 | 87,33 | 123,40 | 100,00 | 100,00 |
| 85 | 102,28 | 72,50 | 74,00 | 76,08 | 68,67 | 88,00 | 124,60 | 100,00 | 100,00 |
| 86 | 104,84 | 73,50 | 75,00 | 77,04 | 68,80 | 88,67 | 125,80 | 100,00 | 100,00 |
| 87 | 107,44 | 74,50 | 76,00 | 78,00 | 68,90 | 89,33 | 127,00 | 100,00 | 100,00 |
| 88 | 110,08 | 75,50 | 77,00 | 78,96 | 69,00 | 90,00 | 128,20 | 100,00 | 100,00 |
| 89 | 112,76 | 76,50 | 78,00 | 79,92 | 69,07 | 90,67 | 129,40 | 100,00 | 100,00 |
| 90 | 115,48 | 77,50 | 79,00 | 80,88 | 69,13 | 91,33 | 130,60 | 100,00 | 100,00 |
| 91 | 118,24 | 78,50 | 80,00 | 81,84 | 69,17 | 92,00 | 131,80 | 100,00 | 100,00 |
| 92 | 121,04 | 79,50 | 81,00 | 82,80 | 69,20 | 92,67 | 133,00 | 100,00 | 100,00 |
| 93 | 123,88 | 80,50 | 82,00 | 83,76 | 69,20 | 93,33 | 134,20 | 100,00 | 100,00 |
| 94 | 126,76 | 81,50 | 83,00 | 84,72 | 69,17 | 94,00 | 135,40 | 100,00 | 100,00 |
| 95 | 129,68 | 82,50 | 84,00 | 85,68 | 69,13 | 94,67 | 136,60 | 100,00 | 100,00 |
| 96 | 132,64 | 83,50 | 85,00 | 86,64 | 69,07 | 95,33 | 137,80 | 100,00 | 100,00 |
| 97 | 135,64 | 84,50 | 86,00 | 87,60 | 69,00 | 96,00 | 139,00 | 100,00 | 100,00 |
| 98 | 138,68 | 85,50 | 87,00 | 88,56 | 68,90 | 96,67 | 140,20 | 100,00 | 100,00 |
| 99 | 141,76 | 86,50 | 88,00 | 89,52 | 68,77 | 97,33 | 141,40 | 100,00 | 100,00 |
| 100 | 144,88 | 87,50 | 89,00 | 90,48 | 68,60 | 98,00 | 142,60 | 100,00 | 100,00 |

| | | | | | | | | | |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 66 | 57,02 | 57,12 | 58,20 | 60,50 | 64,88 | 71,28 | 78,60 | 86,20 | 100,00 |
| 67 | 58,30 | 58,31 | 59,38 | 61,68 | 66,28 | 72,70 | 80,24 | 88,68 | 100,00 |
| 68 | 59,60 | 59,61 | 60,68 | 63,18 | 67,80 | 74,80 | 83,00 | 90,96 | 100,00 |
| 69 | 60,90 | 60,91 | 61,90 | 64,70 | 69,40 | 77,00 | 85,96 | 93,36 | 100,00 |
| 70 | 62,20 | 62,21 | 63,20 | 66,30 | 71,00 | 79,40 | 89,00 | 95,92 | 100,00 |
| 71 | 63,50 | 63,51 | 64,50 | 67,90 | 72,60 | 82,00 | 92,20 | 98,64 | 100,00 |
| 72 | 64,80 | 64,81 | 65,80 | 69,50 | 74,20 | 84,80 | 95,60 | 101,52 | 100,00 |
| 73 | 66,10 | 66,11 | 67,10 | 71,10 | 75,80 | 87,80 | 99,20 | 104,64 | 100,00 |
| 74 | 67,40 | 67,41 | 68,40 | 72,70 | 77,40 | 91,00 | 103,00 | 107,92 | 100,00 |
| 75 | 68,70 | 68,71 | 69,70 | 74,30 | 79,00 | 94,00 | 107,00 | 111,36 | 100,00 |
| 76 | 70,00 | 70,01 | 71,00 | 75,90 | 80,60 | 97,20 | 111,60 | 115,04 | 100,00 |
| 77 | 71,30 | 71,31 | 72,30 | 77,50 | 82,20 | 100,60 | 116,40 | 118,96 | 100,00 |
| 78 | 72,60 | 72,61 | 73,60 | 79,10 | 83,80 | 104,00 | 121,60 | 123,12 | 100,00 |
| 79 | 73,90 | 73,91 | 74,90 | 80,70 | 85,40 | 107,80 | 127,20 | 127,52 | 100,00 |
| 80 | 75,20 | 75,21 | 76,20 | 82,30 | 87,00 | 111,80 | 133,20 | 132,16 | 100,00 |
| 81 | 76,50 | 76,51 | 77,50 | 83,90 | 88,60 | 116,00 | 139,60 | 137,04 | 100,00 |
| 82 | 77,80 | 77,81 | 78,80 | 85,50 | 90,20 | 120,40 | 146,40 | 142,16 | 100,00 |
| 83 | 79,10 | 79,11 | 80,10 | 87,10 | 91,80 | 125,00 | 153,60 | 147,52 | 100,00 |
| 84 | 80,40 | 80,41 | 81,40 | 88,70 | 93,40 | 130,00 | 161,20 | 153,12 | 100,00 |
| 85 | 81,70 | 81,71 | 82,70 | 90,30 | 95,00 | 135,00 | 169,20 | 158,96 | 100,00 |
| 86 | 83,00 | 83,01 | 84,00 | 91,90 | 96,60 | 140,20 | 177,60 | 165,04 | 100,00 |
| 87 | 84,30 | 84,31 | 85,30 | 93,50 | 98,20 | 146,00 | 186,40 | 171,36 | 100,00 |
| 88 | 85,60 | 85,61 | 86,60 | 95,10 | 100,00 | 152,00 | 195,60 | 177,92 | 100,00 |
| 89 | 86,90 | 86,91 | 87,90 | 96,70 | 101,80 | 158,00 | 205,20 | 184,72 | 100,00 |
| 90 | 88,20 | 88,21 | 89,20 | 98,30 | 103,60 | 164,00 | 215,20 | 191,76 | 100,00 |
| 91 | 89,50 | 89,51 | 90,50 | 100,00 | 105,40 | 170,00 | 225,60 | 199,04 | 100,00 |
| 92 | 90,80 | 90,81 | 91,80 | 101,60 | 107,20 | 176,00 | 236,40 | 206,56 | 100,00 |
| 93 | 92,10 | 92,11 | 93,10 | 103,20 | 109,00 | 182,00 | 247,60 | 214,32 | 100,00 |
| 94 | 93,40 | 93,41 | 94,40 | 104,80 | 110,80 | 188,00 | 259,20 | 222,32 | 100,00 |
| 95 | 94,70 | 94,71 | 95,70 | 106,40 | 112,60 | 194,00 | 271,20 | 230,56 | 100,00 |
| 96 | 96,00 | 96,01 | 97,00 | 108,00 | 114,40 | 200,00 | 283,60 | 239,04 | 100,00 |
| 97 | 97,30 | 97,31 | 98,30 | 109,60 | 116,20 | 206,00 | 296,40 | 247,76 | 100,00 |
| 98 | 98,60 | 98,61 | 99,60 | 111,20 | 118,00 | 212,00 | 309,60 | 256,80 | 100,00 |
| 99 | 99,90 | 99,91 | 100,90 | 112,80 | 119,80 | 218,00 | 323,20 | 266,08 | 100,00 |
| 100 | 101,20 | 101,21 | 102,20 | 114,40 | 121,60 | 224,00 | 337,20 | 275,60 | 100,00 |

TABLA DE FITO Y CORVA (Punto 6)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

| | | | | | | | | | |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 91 | 86,90 | 86,90 | 87,18 | 87,46 | 87,74 | 88,02 | 88,30 | 88,58 | 100,00 |
| 92 | 88,20 | 88,32 | 88,61 | 88,90 | 89,18 | 89,46 | 89,74 | 90,02 | 100,00 |
| 93 | 89,50 | 89,74 | 90,00 | 90,27 | 90,54 | 90,81 | 91,08 | 91,35 | 100,00 |
| 94 | 90,80 | 91,16 | 91,48 | 91,80 | 92,12 | 92,44 | 92,76 | 93,08 | 100,00 |
| 95 | 92,10 | 92,50 | 92,81 | 93,12 | 93,43 | 93,74 | 94,05 | 94,36 | 100,00 |
| 96 | 93,40 | 93,80 | 94,13 | 94,46 | 94,78 | 95,10 | 95,42 | 95,74 | 100,00 |
| 97 | 94,70 | 95,10 | 95,44 | 95,77 | 96,09 | 96,41 | 96,73 | 97,05 | 100,00 |
| 98 | 96,00 | 96,40 | 96,74 | 97,07 | 97,39 | 97,71 | 98,03 | 98,35 | 100,00 |
| 99 | 97,30 | 97,70 | 98,04 | 98,37 | 98,69 | 99,01 | 99,33 | 99,65 | 100,00 |
| 100 | 98,60 | 99,00 | 99,34 | 99,67 | 99,99 | 100,31 | 100,63 | 100,95 | 100,00 |

8.1. Depreciación Línea

TABLA DE FITO Y CORVA (Punto 7)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

| | | | | | | | | | |
|----|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---|
| 81 | 49,8 | 49,12 | 50,39 | 52,20 | 54,30 | 56,60 | 59,07 | 61,70 | 1 |
|----|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---|

Capítulo Tercero. Procedimiento para la elaboración y construcción de los avales

Artículo 12. La entidad ejecutora autorizará y controlará la elaboración del avalúo a través de las siguientes entidades:

1. Las técnicas a cargo de propiedad raíz son elaboradas en el momento de la inscripción en el registro de predios en el caso de inmuebles objeto de avalúo, la cual designará por el funcionario de la planta privada o avaluadora que se encuentren legalizadas y autorizadas por ella.
2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi es la entidad que haga los planos, quean podrá hacer avalúos de los inmuebles que se encuentren ubicados en el territorio de la jurisdicción.

Parágrafo. Dentro del término de la vigencia del avalúo, se podrá realizar el mismo avalúo a una entidad autorizada, salvo cuando haya ocurrido el plazo legal para elaborar el avalúo correspondiente.

Artículo 13. La entidad de realización de los avales de los que trata el presente decreto deberá presentarse por la entidad interesada en la materia, firmada por el representante legal o su delegado legalmente autorizado, señalando el motivo del avalúo y entregado a la entidad encargada los siguientes documentos:

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de bienes.
2. Copia de la cédula catastral, cuando sea.
3. Copia del certificado de libertad y dominio del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o reparto del inmueble motivo de avalúo según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, cuando se trate de un departamento o apartamento cuando haya sido el caso.
6. Copia de la representación actual más vigente en el momento de la solicitud o dibujo, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo, de acuerdo con la legislación urbanística vigente en el momento de la inscripción del predio en el registro de predios.

Parágrafo 1º. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 17 de la Ley 3ª de 1993, deberá entregarse el plano de tiempo-dimensión el cual se inscribirá en el registro de predios.

Parágrafo 2º. Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de sus límites, rumbo y distancia.

Parágrafo 3º. El plano que se realice para los avales objeto del presente decreto en el caso de bienes (C) sin hitos, deberá contener topografía, los avales se realizarán a partir del día siguiente al de la expedición del avalúo y se presentarán y se presentarán en el momento del avalúo.

Artículo 14. Los avales correspondientes de elevar los avales objeto de este decreto, así como los planos y los documentos que sean necesarios de la verificación de la información contenida en los avales, serán de competencia de la entidad encargada de la realización del avalúo, con excepción de la construcción de la representación urbanística que debe o haya sido el inmueble objeto del avalúo en el momento de la expedición del avalúo. El avaluador deberá estar condecorado con el grado de ingeniero o cuando la construcción implique acciones urbanísticas del avalúo, deberá haberse por escrito de la situación a la urbanización más reciente de los terrenos (D) sin hitos que implique un asentamiento de los mismos.

Artículo 15. La entidad señalada podrá pedir la revisión y la inspección al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad emitió el avalúo de la compra o el arrendamiento.

Artículo 16. La inspección puede proponerse documental o en el terreno de la avería.

Artículo 17. La inspección documental e inspección en el terreno se realizará en el momento de la expedición del avalúo, previa solicitud de la entidad encargada de la realización del avalúo ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, pero que debe estar en el momento de la expedición del avalúo, informando al propietario.

Artículo 18. Corresponde a la entidad o al punto que realice el avalúo proporcionar sobre la revisión que se realice dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del avalúo.

Artículo 19. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi tiene la competencia resolver las impugnaciones en todos los casos. Una vez finalizada la revisión por las leyes que rigen la materia, la entidad que realizó el avalúo remitirá el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al de la fecha del acto por el cual se realizó el avalúo.

Parágrafo 1º. Al dictarse la revisión o inspección, la entidad correspondiente podrá confirmar, aumentar o disminuir el monto del avalúo.

Parágrafo 2º. El plazo para recibir la inspección sea de plano (D) sin hitos y se compare desde el día siguiente a la fecha de expedición de la inspección.

Artículo 18. En cuanto no sea incompatible con el presente decreto, se aplicará para la revisión e inspección lo previsto en el artículo 51 y 58 del Código Contencioso Administrativo o normas que lo modifique o sustituya.

Artículo 19. Los avales serán válidos una vez que se emita el avalúo, desde la fecha de su expedición o desde la fecha en que se emite el avalúo o inspección.

Capítulo Cuarto. De los parámetros y criterios para la elaboración de avales

Artículo 20. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumple sus funciones y la cámara notarial o juzgado registral y autorizadas por las leyes que rigen la materia, aplicarán el método científico y el valor comercial definido independientemente del valor de uso, el de las edificaciones y las mejoras al suelo y los cambios de uso que se realicen a la edificación.

Artículo 21. Las siguientes premisas se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

1. La representación urbanística municipal o dibujo según el formato de la entidad del avalúo en relación con el inmueble objeto del avalúo.
2. La destinación económica del inmueble.
3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta las áreas comunes y de los recintos de propiedad.
4. Para los inmuebles que presenten diferentes características de uso o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberá considerar las áreas comunes para cada tipo de uso.
5. Dentro de los procesos de inspección e inspección, que deben producirse antes del momento del avalúo y que se realicen antes de la expedición del avalúo, se debe tener en cuenta la situación de las áreas construidas, remanentes, el costo de dichas áreas se determinará en forma independiente y se valorará el valor estimado de la parte privada del inmueble para establecer el valor comercial.
6. Para los efectos del avalúo de los que trata el artículo 17 de la Ley 3ª de 1993, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una intención que consista en la intención inmobiliaria o de inversión de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por un tiempo de pérdida hasta por un periodo máximo de seis (6) meses.
7. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble destinado a recreación turística, arquitectónica o artística, no se podrá tener en cuenta el valor de mercado, el método utilizado para dicho tipo de inmuebles, por lo que se deberá tener en cuenta el valor de mercado, también deberá tenerse en cuenta el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aplicará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal proceso el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero se tendrá en cuenta las depreciaciones que se le han producido.
8. La identificación socioeconómica del bien.
9. En zonas rurales, además de las anteriores parámetros deberá tenerse en cuenta la topografía del suelo y los aguas.
10. La identificación socioeconómica del inmueble.
11. Para las construcciones:
 - a. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.
 - b. Las áreas constructivas disponibles en el edificio y/o edificios.
 - c. Las construcciones o complementos existentes.
 - d. La edad de los inmuebles.
 - e. El estado de conservación física.
 - f. La vida útil de los inmuebles y bienes remanentes.
 - g. La funcionalidad e inmueble para el cual fue construido.
12. Para el caso relativo a propiedad horizontal las características de las áreas comunes.
13. Para los edificios.

1. La revisión.
2. La dirección del avalúo.
3. La vida remanente en concordancia con el año registral del inmueble.
4. El estado funcional.
5. La productividad del activo, asociada a las condiciones físicas donde se encuentra localizado.

Artículo 22. En desarrollo de las funciones señaladas por la Ley al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las normas metodológicas para la realización y expedición de los avales de los que trata el presente decreto serán elaboradas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante resolución que deberá expedirse dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la publicación de este decreto, la cual deberá publicarse en el Diario Oficial.

Artículo 23. Para calcular el dato emergente en la determinación del valor del inmueble objeto de inscripción, según el numeral 6 de artículo 42 de la Ley 388 de 1997, se aplicarán los parámetros y criterios señalados en este decreto y en la resolución que se expida de conformidad con el artículo anterior.

Artículo 24. Para la elaboración de los avales que se requieran con fundamento en las Leyes 4ª de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos de acuerdo con las condiciones y/o datos remanentes anteriormente señalados, si el caso lo amerita, verán de ellos, el método de comparación o de mercado, el de renta y capitalización por ingresos, el de costo de reposición, el de costo de reposición. La determinación de los métodos metodológicos para la utilización de ellos, será objeto de la resolución de los que trata el artículo 22 del presente decreto.

Artículo 25. Cuando se realice el avalúo de un inmueble que se requiera con fundamento en las Leyes 4ª de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos de acuerdo con las condiciones y/o datos remanentes anteriormente señalados, si el caso lo amerita, verán de ellos, el método de comparación o de mercado, el de renta y capitalización por ingresos, el de costo de reposición, el de costo de reposición. La determinación de los métodos metodológicos para la utilización de ellos, será objeto de la resolución de los que trata el artículo 22 del presente decreto.

Artículo 26. Cuando los datos del avalúo de un inmueble permitan la aplicación de uno o más de los métodos señalados en el artículo anterior, el avaluador debe aplicar los métodos correspondientes y señalar el valor que se determine según los datos disponibles.

Artículo 27. Cuando se trate de avales para establecer el valor de un inmueble o grupo de inmuebles para el caso de venta de Vivienda de Interés Social, como vivienda o vivienda de interés social, se aplicará el artículo 21 y 28 de la Ley 388 de 1997, de primer plan de ordenamiento territorial que adoptó cada municipio o distrito, el primer valor comercial de los inmuebles antes de la construcción de vivienda de interés social, según el artículo 21 de la Ley 388 de 1997, no aplicando la ley de interés social.

Artículo 28. Cuando para efectos de los proyectos de inversión se requiera que se realicen los avales autorizados por el presente decreto, se aplicará el artículo 21 de la Ley 388 de 1997, no aplicando la ley de interés social.

Artículo 29. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi es la entidad que cumple sus funciones y las leyes que rigen la materia, aplicarán el método científico y el valor comercial definido independientemente del valor de uso, el de las edificaciones y las mejoras al suelo y los cambios de uso que se realicen a la edificación.

Artículo 30. Cuando el avalúo objeto del avalúo cuente con obra en urbanización o construcción adelantada en el momento de la expedición del avalúo, se aplicará el artículo 21 de la Ley 388 de 1997, no aplicando la ley de interés social.

Artículo 31. La inspección puede proponerse documental o en el terreno de la avería.

Artículo 32. La inspección documental e inspección en el terreno se realizará en el momento de la expedición del avalúo, previa solicitud de la entidad encargada de la realización del avalúo ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, pero que debe estar en el momento de la expedición del avalúo, informando al propietario.

Artículo 33. Corresponde a la entidad o al punto que realice el avalúo proporcionar sobre la revisión que se realice dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del avalúo.

Artículo 34. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi tiene la competencia resolver las impugnaciones en todos los casos. Una vez finalizada la revisión por las leyes que rigen la materia, la entidad que realizó el avalúo remitirá el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al de la fecha del acto por el cual se realizó el avalúo.

Parágrafo 1º. Al dictarse la revisión o inspección, la entidad correspondiente podrá confirmar, aumentar o disminuir el monto del avalúo.

Parágrafo 2º. El plazo para recibir la inspección sea de plano (D) sin hitos y se compare desde el día siguiente a la fecha de expedición de la inspección.

Artículo 18. En cuanto no sea incompatible con el presente decreto, se aplicará para la revisión e inspección lo previsto en el artículo 51 y 58 del Código Contencioso Administrativo o normas que lo modifique o sustituya.

Artículo 19. Los avales serán válidos una vez que se emita el avalúo, desde la fecha de su expedición o desde la fecha en que se emite el avalúo o inspección.

Artículo 20. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumple sus funciones y la cámara notarial o juzgado registral y autorizadas por las leyes que rigen la materia, aplicarán el método científico y el valor comercial definido independientemente del valor de uso, el de las edificaciones y las mejoras al suelo y los cambios de uso que se realicen a la edificación.

Artículo 21. Las siguientes premisas se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

1. La representación urbanística municipal o dibujo según el formato de la entidad del avalúo en relación con el inmueble objeto del avalúo.
2. La destinación económica del inmueble.
3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta las áreas comunes y de los recintos de propiedad.
4. Para los inmuebles que presenten diferentes características de uso o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberá considerar las áreas comunes para cada tipo de uso.
5. Dentro de los procesos de inspección e inspección, que deben producirse antes del momento del avalúo y que se realicen antes de la expedición del avalúo, se debe tener en cuenta la situación de las áreas construidas, remanentes, el costo de dichas áreas se determinará en forma independiente y se valorará el valor estimado de la parte privada del inmueble para establecer el valor comercial.
6. Para los efectos del avalúo de los que trata el artículo 17 de la Ley 3ª de 1993, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una intención que consista en la intención inmobiliaria o de inversión de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por un tiempo de pérdida hasta por un periodo máximo de seis (6) meses.
7. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble destinado a recreación turística, arquitectónica o artística, no se podrá tener en cuenta el valor de mercado, el método utilizado para dicho tipo de inmuebles, por lo que se deberá tener en cuenta el valor de mercado, también deberá tenerse en cuenta el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aplicará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal proceso el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero se tendrá en cuenta las depreciaciones que se le han producido.
8. La identificación socioeconómica del bien.
9. En zonas rurales, además de las anteriores parámetros deberá tenerse en cuenta la topografía del suelo y los aguas.
10. La identificación socioeconómica del inmueble.
11. Para las construcciones:
 - a. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.
 - b. Las áreas constructivas disponibles en el edificio y/o edificios.
 - c. Las construcciones o complementos existentes.
 - d. La edad de los inmuebles.
 - e. El estado de conservación física.
 - f. La vida útil de los inmuebles y bienes remanentes.
 - g. La funcionalidad e inmueble para el cual fue construido.
12. Para el caso relativo a propiedad horizontal las características de las áreas comunes.
13. Para los edificios.

Artículo 10.- Después de la elaboración de los avales, Para la determinación de los avales calificados cualquiera de los avales enmendados anteriormente deben realizarse las siguientes cosas:

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad postulante, y a hacerle falta algo de la prevista en el artículo 13 del Decreto 1439 de 1999 se procederá a solicitar por escrito.
2. Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. De acuerdo a la información suministrada por la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.
3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1439 de 1999, verificar la legislación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial responsable de la evaluación deberá verificarse la concordancia de este con el reglamentación urbanística vigente.
4. Reconocerlo en terreno del bien objeto de avalúo. En todo caso deberá reconocerse además ser adelantado por una persona con los recursos suficientes técnicos y profesionales de la persona que ha de liquidar y tasar el avalúo.
5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de existencias deberá constatarse en el plano las medidas y medidas en que se presentó la información. Y cuando se observen errores instrumentales que las medidas se informen a constructores sobre los errores.
6. En la falta de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente serán sustentadas al avalúo.
7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad de los que se le muestra.
8. En el caso de estado de los datos es responsabilidad de la entidad interesada, una vez la identificación se haya hecho que el predio exista una división de lots de matrícula urbanística para constatar la existencia de fracciones, subdivisiones y otros instrumentos que pueden existir sobre el bien, acorde para la determinación de los avales en la partición de su terreno.

Artículo 11.- Identificación física del predio. Una correcta identificación física del predio deberá haberse llevado en cualquier caso las siguientes acciones:

1. Localización: Ubicación clara y suficiente del bien. En los asentamientos urbanos con edificaciones construidas es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación.
 2. Las fracciones y subdivisiones del predio. Para una mejor localización e identificación de las fracciones y subdivisiones al terreno catastral se debe grabar, por lo que, si es la información suministrada por la entidad postulante no está incluida, el predio lo debe corregir.
 3. Topografía: Caracterización y descripción de las condiciones topográficas del bien. Es independiente de este aspecto obtener mediciones fuera de predio tales como: altura de edificaciones, o cualquier otro elemento que permita tener una mejor referencia.
 4. Servicios públicos: Investigación de los servicios de agua potable, alcantarillado y servicios de electricidad. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a facturas tales como volumen y tarificación de la prestación del servicio. En caso que a más o al menos exista con otros elementos urbanos (Pavimento, gas, planta eléctrica) estos deben ser tenidos en cuenta.
 5. El estado del Vías Públicas, además de establecer la existencia y sus características, se mencionará en cuanto al estado de las mismas. Como elemento complementario es importante analizar la prestación de servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas y adyacentes, debe tenerse en cuenta: Tipo de vía, características y su estado en que se encuentran.
- Parágrafo.** Para una mejor identificación física de los predios, se reconocerá la zonificación de las Zonas Homogéneas Físicas que determine a la entidad contratante, las cuales suministrarán en forma integrada información de todo potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo, en la zona rural. La pendiente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y topografía de las estructuras dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas.
- El tamaño y la forma del predio. Cuando el estado de un área geográfica requiere para adelantar construcciones es indispensable comparar datos cartográficos logrados con el del predio para determinar el precio.
- Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de alza en la zona permitida por las normas urbanísticas.
- El acceso a la forma, si pretende que exista una forma específica, que luego el predio pueda influir en la determinación del precio unitario, por ejemplo predios con formas muy específicas sobre las que tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.
- Una vez es indispensable tener en cuenta el tipo que se le va a dar al bien para compararlo con el legítimo autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponde al predio, no se tendrá en consideración para la determinación del valor unitario y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

Artículo 12.- Perfil técnico legal. En el evento legal se debe prestar especial atención a las características de uso que presenten los inmuebles, y para lo cual es necesario verificar que en el título de propiedad existan las encuestas sobre tal situación, incluso en cuanto lo previsto en el artículo 37 de la Ley 14 de 1993, así como la zonificación de uso de la zona. En caso de no estar inscrita la información, se procederá realizando para efectos del avalúo.

Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, terminaciones y áreas, se necesita tener en cuenta los materiales que se conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad.

Cuando existan sendos planos o planos sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación.

Parágrafo. Es necesario que el plano existente en el sitio (origen de la información) para ser considerado del valor total a par el contrato manifieste el hecho.

Artículo 13.- Consulta a empresas relacionadas o asociadas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a empresas, se requiere tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso evaluativo, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perfil haya realizado previamente el avalúo técnico para obtener la base de los datos.

La necesidad debe haber informado al perfil los resultados y datos cartográficos que al enterado el campo tiene en sus aspectos negativos como positivos, se deben tener en cuenta, debe haberse mencionado de ellas para que el evaluador le tenga en cuenta en la evaluación del valor.

El perfil evaluador debe verificar que los datos sobre la capacidad operativa del inmueble. En el caso de terrenos en trámite, en adelante se tendrán en cuenta los datos que el evaluador los cuales pueden ser relativos de la potencialidad operativa y de desarrollo del predio.

Los inmuebles solo podrán realizar cuando el perfil no haya podido obtener datos (obras o construcciones nuevas) o cuando luego de haber derivado resultados erróneos.

La evaluación debe hacerse con referencia a las ciudades de agua que usualmente se utilizan en la zona, (Medellín, Manizales, Sonsón, Quindío) y posteriormente hacer la conversión.

La evaluación debe hacerse para ciudades de agua, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encargada encuentre adecuada el valor total.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la empresa debe tenerse en cuenta una vez mencionado y ser sobre todas las normas.

El perfil debe haber hecho una extracción previa del valor asignado y cuando la información obtenida se le presente deberá posteriormente de la encuesta, deberá manifestar para que el evaluador pueda explicar los posibles errores de la información.

En el momento de la persona o investigador debe tenerse en cuenta el comportamiento que surge del momento y la idoneidad de este, además que se entregue un valor directo en el bien.

La vivienda obtenida por cualquier vía se podrá incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrá restarse o promediar con los valores encontrados en el mercado. En particular se aplica tanto a las construcciones nuevas como a las existentes.

Parágrafo. En el caso de que el avalúo se realice en terreno, el perfil deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el momento de la liquidación de cada ciudad de agua que el avalúo se realizó de la realización del avalúo en el terreno de venta, en renta, en fraccionamiento de bienes comerciales o del objeto de estudio.

Capítulo 3. Aplicación de las Fórmulas

Artículo 14.- Método de Comparación y de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de otros tipos de inmuebles, se requiere que en la presentación del avalúo se haga mención expresa del modo del cual se obtuvo la información y se tiene de publicación, además de una fotocopia que permita su identificación posterior.

Para los inmuebles en trámite de registro de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser evaluados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos a registro de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área construida de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcciones sean correctos.

Cada vez que se va a utilizar, se debe tener fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de construcción para facilitar su posterior avalúo.

Artículo 15.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos cartográficos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

de referir que la encuesta solo es un caso para comparar y en los eventos de no estar formado. El uso debe que hacen tanto de Métricas, de estadísticas de serie producto de la aplicación de los métodos estadísticos, la encuesta no podrá ser usada en cuenta para la determinación del valor medio a pagar.

Para tal fin es necesario contar con datos de terreno donde y/o más que en la vivienda ofrecida. Siempre que se acuda a métodos de referencia estadística se debe contar con información de desarrollo tanto como la vivienda y el coeficiente de variación (ver Capítulo VII De las Formulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior a más (+) o a menos (-) 1,5%, la media aritmética se podrá adoptar como el más probable valor registrado el DVA.

Cuando el coeficiente de variación sea superior a más (+) o a menos (-) 1,5%, no se consentirá utilizar la media aritmética y se el contrato se requiere referir al número de puntos de investigación por el fin de medir la representatividad del valor medio aritmético.

En caso que el perfil debe presentar el valor medio aritmético, deberá indicar el coeficiente de variación (ver Capítulo VII De las Formulas Estadísticas) para establecer hasta donde tienda a desplazarse la información, para no poder sobrestimar el porcentaje encontrado en los métodos de desarrollo.

Cuando los muestros obtenidos sean para hallar el valor de las construcciones y asignar un trabajo en un sistema de cuatro (4) etapas, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para las ecuaciones (ver Capítulo VII De las Formulas Estadísticas) y se tendrá la más representativa del mercado.

Artículo 16.- Cuando se trata de evaluar un lote cuyo formato irregular respecto de los lotes investigados, este lote debe ser dividido (por el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas y ajustes adecuados, como los que se encuentran en el Capítulo VII De las Formulas Estadísticas de la presente Resolución) valorar cada fracción por influencia de forma.

Artículo 17.- Método de Valor de Referencia. En desarrollo de todo método se debe considerar por cada lote de la información el punto de los costos directos, costos indirectos, los fracciones y los de gestión del proyecto, en caso de incluirse para la realización de los datos de desarrollo de construcciones por construcciones y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del lote donde se realiza el inmueble.

Al costo directo se debe tener en cuenta el costo de la construcción.

Parágrafo 1.- Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con datos comparables por su naturaleza (viviendas, hospitales, escuelas, etc.) o por la existencia de datos de unidades (horizontales o verticales) y correspondiente a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2.- Para aplicar los ajustes se requiere que presenten al menos, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida restante en el inmueble a la vida de estimación por el Estado.

Artículo 18.- Método de Valor de Referencia. En desarrollo de este método (horizontal) se debe tener en cuenta:

Para el cálculo de ventas de referencia, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del proceso de construcción y mejor uso se pueda dar sobre el terreno para lo cual se debe tener en cuenta las áreas de construcciones comparables y el área del terreno, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del terreno, entre otros que estén en el.

El costo total es la suma del costo de valoración asociado al proyecto en particular y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los fracciones y los de gestión del proyecto teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de valoración se establece como la suma de los costos para hallar el costo a unos requisitos e incluye los costos asociados a la vivienda.

La vivienda se debe evaluar por concordancia con los datos y sus características, ubicación especial, experiencias del tipo de proyecto que quiere el comprador, teniendo en cuenta las condiciones de venta que presenta en el momento de ofertar, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de una propiedad sea como mínimo igual a cero.

El valor presente de una propiedad es el valor (de mercado) de un bien, el valor de terreno y el valor de la construcción sobre el edificio, por lo tanto, el valor obtenido no se debe agregar al valor de la construcción.

Cuando los datos se refieren al costo de construcción, debe el valor del terreno como el de construcción, se debe hacer de la siguiente forma: utilizar por el método de reposición el valor de construcción y disminuir el valor del terreno del inmueble.

Artículo 19.- Método de estimación del precio que tiene un bien, cuando por las condiciones del mercado no se pueda obtener directamente, se utilizará el método del valor del terreno observado, y se aplicará la siguiente fórmula:

$V.T.B + (V.A.U) \times (2) \times (3) \times (4)$

En donde:

- V.T.B: Rentabilidad del bien
- V.A.U: Valor de terreno urbanizado
- (2): Costo de urbanización
- (3): Costo de desarrollo

Debe incluir los costos financieros y acoger los de 1000

Parágrafo 1.- Porcentaje de área útil se entenderá el resultado de dividir el área útil de desarrollo, con el área total de desarrollo y precio sujetos a plan parcelar, al tener de los establecidos en el Decreto 1281 de 2008.

Parágrafo 2.- Es necesario tener en cuenta que las áreas de urbanización pueden variar con el tipo de proyecto que se quiere determinar.

Artículo 20.- Método de capitalización de ingresos (de renta). Es necesario tener en cuenta la investigación de las construcciones que requieren posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de administración, para bienes comerciales y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

1. Cuálquier contrato que tenga menos de un (1) año de vigencia.
2. Que el contrato de arrendamiento no supere los tipos legales.
3. Que el contrato de arrendamiento no supere los tipos legales y las normas de administración, no se refieren en el contrato correspondiente a la aplicación del método.
4. Los arrendamientos a comparar deben ser relativos a inmuebles que tengan fecha de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.
5. Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar expresadas exclusivamente en dinero y en la moneda de la entidad económica en que se realice.
6. La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el costo de renta y el valor comercial de las construcciones, además, al momento de usar el costo de renta debe tenerse en cuenta el costo de construcción completa.

Artículo 21.- El método de capitalización de ingresos para edificios de renta deberá referirse al ingreso neto del área de 50 metros cuadrados o valor presente. Debe expresarse, teniendo especial atención al momento de costo de desarrollo y los costos de mantenimiento del edificio de su vida útil, productiva, el resto que el arrendamiento.

Capítulo 4. Procedimientos Específicos

Artículo 22.- Análisis de riesgos asociados al registro de Propiedad Horizontal. El evaluador podrá practicar cualquiera de las acciones que se requieren para la realización de los datos de desarrollo de construcción, la identificación de la información que se requiere para la realización del avalúo.

1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas legales. Las políticas son buenas cuando, así se haya establecido como una práctica.
2. La conformidad de las áreas urbanas con los estándares del régimen de propiedad horizontal.
3. Cuando el bien se refiere a propiedade de un grupo se requiere establecer si tiene menciones tales como arrendamientos, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que sur cuando influyen en el avalúo, no se debe aplicar este método.
4. Los datos de referencia son información de los datos de desarrollo de construcción, lo que incluye su correspondencia independiente y una copia en su haber comercial, así como una de uso exclusivo.

Artículo 23.- Método de valores no normalizados al régimen de Propiedad Horizontal. Cuando el bien no está sometido al régimen de propiedad horizontal, porque se han y construcciones se están, se trata a efectos, sobre el terreno independiente, como apartamento y demás, se le multiplicará el valor para bienes que el avalúo se refiere a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para el contrato se realice la relación de la siguiente expresión:

$V.T. + (A.P.) \times (V.A.U)$
 $A.P. + A.T.C. - A.C.$
 En donde:

- V.T. Valor Total de la propiedad
- A.P. Área Privada
- A.T.C. Área Total Construida
- A.C. Área Comuna
- V.A.U. Valor unitario Privado

Si los valores o porcentajes tienen sendos, se podrá no aplicar este método y si no deben estar normalizados.

| | | | | | | | | | | |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 34 | 37,79 | 37,89 | 37,91 | 37,91 | 37,91 | 37,91 | 37,91 | 37,91 | 37,91 | 100,00 |
| 35 | 37,92 | 37,94 | 37,95 | 37,95 | 37,95 | 37,95 | 37,95 | 37,95 | 37,95 | 100,00 |
| 36 | 37,98 | 37,99 | 37,99 | 37,99 | 37,99 | 37,99 | 37,99 | 37,99 | 37,99 | 100,00 |
| 37 | 38,04 | 38,04 | 38,04 | 38,04 | 38,04 | 38,04 | 38,04 | 38,04 | 38,04 | 100,00 |
| 38 | 38,10 | 38,10 | 38,10 | 38,10 | 38,10 | 38,10 | 38,10 | 38,10 | 38,10 | 100,00 |
| 39 | 38,16 | 38,16 | 38,16 | 38,16 | 38,16 | 38,16 | 38,16 | 38,16 | 38,16 | 100,00 |
| 40 | 38,22 | 38,22 | 38,22 | 38,22 | 38,22 | 38,22 | 38,22 | 38,22 | 38,22 | 100,00 |
| 41 | 38,28 | 38,28 | 38,28 | 38,28 | 38,28 | 38,28 | 38,28 | 38,28 | 38,28 | 100,00 |
| 42 | 38,34 | 38,34 | 38,34 | 38,34 | 38,34 | 38,34 | 38,34 | 38,34 | 38,34 | 100,00 |
| 43 | 38,40 | 38,40 | 38,40 | 38,40 | 38,40 | 38,40 | 38,40 | 38,40 | 38,40 | 100,00 |
| 44 | 38,46 | 38,46 | 38,46 | 38,46 | 38,46 | 38,46 | 38,46 | 38,46 | 38,46 | 100,00 |
| 45 | 38,52 | 38,52 | 38,52 | 38,52 | 38,52 | 38,52 | 38,52 | 38,52 | 38,52 | 100,00 |
| 46 | 38,58 | 38,58 | 38,58 | 38,58 | 38,58 | 38,58 | 38,58 | 38,58 | 38,58 | 100,00 |
| 47 | 38,64 | 38,64 | 38,64 | 38,64 | 38,64 | 38,64 | 38,64 | 38,64 | 38,64 | 100,00 |
| 48 | 38,70 | 38,70 | 38,70 | 38,70 | 38,70 | 38,70 | 38,70 | 38,70 | 38,70 | 100,00 |
| 49 | 38,76 | 38,76 | 38,76 | 38,76 | 38,76 | 38,76 | 38,76 | 38,76 | 38,76 | 100,00 |
| 50 | 38,82 | 38,82 | 38,82 | 38,82 | 38,82 | 38,82 | 38,82 | 38,82 | 38,82 | 100,00 |
| 51 | 38,88 | 38,88 | 38,88 | 38,88 | 38,88 | 38,88 | 38,88 | 38,88 | 38,88 | 100,00 |
| 52 | 38,94 | 38,94 | 38,94 | 38,94 | 38,94 | 38,94 | 38,94 | 38,94 | 38,94 | 100,00 |
| 53 | 39,00 | 39,00 | 39,00 | 39,00 | 39,00 | 39,00 | 39,00 | 39,00 | 39,00 | 100,00 |
| 54 | 39,06 | 39,06 | 39,06 | 39,06 | 39,06 | 39,06 | 39,06 | 39,06 | 39,06 | 100,00 |
| 55 | 39,12 | 39,12 | 39,12 | 39,12 | 39,12 | 39,12 | 39,12 | 39,12 | 39,12 | 100,00 |
| 56 | 39,18 | 39,18 | 39,18 | 39,18 | 39,18 | 39,18 | 39,18 | 39,18 | 39,18 | 100,00 |
| 57 | 39,24 | 39,24 | 39,24 | 39,24 | 39,24 | 39,24 | 39,24 | 39,24 | 39,24 | 100,00 |
| 58 | 39,30 | 39,30 | 39,30 | 39,30 | 39,30 | 39,30 | 39,30 | 39,30 | 39,30 | 100,00 |
| 59 | 39,36 | 39,36 | 39,36 | 39,36 | 39,36 | 39,36 | 39,36 | 39,36 | 39,36 | 100,00 |
| 60 | 39,42 | 39,42 | 39,42 | 39,42 | 39,42 | 39,42 | 39,42 | 39,42 | 39,42 | 100,00 |
| 61 | 39,48 | 39,48 | 39,48 | 39,48 | 39,48 | 39,48 | 39,48 | 39,48 | 39,48 | 100,00 |
| 62 | 39,54 | 39,54 | 39,54 | 39,54 | 39,54 | 39,54 | 39,54 | 39,54 | 39,54 | 100,00 |
| 63 | 39,60 | 39,60 | 39,60 | 39,60 | 39,60 | 39,60 | 39,60 | 39,60 | 39,60 | 100,00 |
| 64 | 39,66 | 39,66 | 39,66 | 39,66 | 39,66 | 39,66 | 39,66 | 39,66 | 39,66 | 100,00 |
| 65 | 39,72 | 39,72 | 39,72 | 39,72 | 39,72 | 39,72 | 39,72 | 39,72 | 39,72 | 100,00 |
| 66 | 39,78 | 39,78 | 39,78 | 39,78 | 39,78 | 39,78 | 39,78 | 39,78 | 39,78 | 100,00 |
| 67 | 39,84 | 39,84 | 39,84 | 39,84 | 39,84 | 39,84 | 39,84 | 39,84 | 39,84 | 100,00 |
| 68 | 39,90 | 39,90 | 39,90 | 39,90 | 39,90 | 39,90 | 39,90 | 39,90 | 39,90 | 100,00 |
| 69 | 39,96 | 39,96 | 39,96 | 39,96 | 39,96 | 39,96 | 39,96 | 39,96 | 39,96 | 100,00 |
| 70 | 40,02 | 40,02 | 40,02 | 40,02 | 40,02 | 40,02 | 40,02 | 40,02 | 40,02 | 100,00 |

TABLA DE RITO Y CORVA (Paso 2)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

| | | | | | | | | | | |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 61 | 40,10 | 40,12 | 40,13 | 40,13 | 40,13 | 40,13 | 40,13 | 40,13 | 40,13 | 100,00 |
| 62 | 40,20 | 40,20 | 40,20 | 40,20 | 40,20 | 40,20 | 40,20 | 40,20 | 40,20 | 100,00 |
| 63 | 40,30 | 40,30 | 40,30 | 40,30 | 40,30 | 40,30 | 40,30 | 40,30 | 40,30 | 100,00 |
| 64 | 40,40 | 40,40 | 40,40 | 40,40 | 40,40 | 40,40 | 40,40 | 40,40 | 40,40 | 100,00 |
| 65 | 40,50 | 40,50 | 40,50 | 40,50 | 40,50 | 40,50 | 40,50 | 40,50 | 40,50 | 100,00 |
| 66 | 40,60 | 40,60 | 40,60 | 40,60 | 40,60 | 40,60 | 40,60 | 40,60 | 40,60 | 100,00 |
| 67 | 40,70 | 40,70 | 40,70 | 40,70 | 40,70 | 40,70 | 40,70 | 40,70 | 40,70 | 100,00 |
| 68 | 40,80 | 40,80 | 40,80 | 40,80 | 40,80 | 40,80 | 40,80 | 40,80 | 40,80 | 100,00 |
| 69 | 40,90 | 40,90 | 40,90 | 40,90 | 40,90 | 40,90 | 40,90 | 40,90 | 40,90 | 100,00 |
| 70 | 41,00 | 41,00 | 41,00 | 41,00 | 41,00 | 41,00 | 41,00 | 41,00 | 41,00 | 100,00 |

| | | | | | | | | | | |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 68 | 41,10 | 41,10 | 41,10 | 41,10 | 41,10 | 41,10 | 41,10 | 41,10 | 41,10 | 100,00 |
| 69 | 41,20 | 41,20 | 41,20 | 41,20 | 41,20 | 41,20 | 41,20 | 41,20 | 41,20 | 100,00 |
| 70 | 41,30 | 41,30 | 41,30 | 41,30 | 41,30 | 41,30 | 41,30 | 41,30 | 41,30 | 100,00 |
| 71 | 41,40 | 41,40 | 41,40 | 41,40 | 41,40 | 41,40 | 41,40 | 41,40 | 41,40 | 100,00 |
| 72 | 41,50 | 41,50 | 41,50 | 41,50 | 41,50 | 41,50 | 41,50 | 41,50 | 41,50 | 100,00 |
| 73 | 41,60 | 41,60 | 41,60 | 41,60 | 41,60 | 41,60 | 41,60 | 41,60 | 41,60 | 100,00 |
| 74 | 41,70 | 41,70 | 41,70 | 41,70 | 41,70 | 41,70 | 41,70 | 41,70 | 41,70 | 100,00 |
| 75 | 41,80 | 41,80 | 41,80 | 41,80 | 41,80 | 41,80 | 41,80 | 41,80 | 41,80 | 100,00 |
| 76 | 41,90 | 41,90 | 41,90 | 41,90 | 41,90 | 41,90 | 41,90 | 41,90 | 41,90 | 100,00 |
| 77 | 42,00 | 42,00 | 42,00 | 42,00 | 42,00 | 42,00 | 42,00 | 42,00 | 42,00 | 100,00 |
| 78 | 42,10 | 42,10 | 42,10 | 42,10 | 42,10 | 42,10 | 42,10 | 42,10 | 42,10 | 100,00 |
| 79 | 42,20 | 42,20 | 42,20 | 42,20 | 42,20 | 42,20 | 42,20 | 42,20 | 42,20 | 100,00 |
| 80 | 42,30 | 42,30 | 42,30 | 42,30 | 42,30 | 42,30 | 42,30 | 42,30 | 42,30 | 100,00 |
| 81 | 42,40 | 42,40 | 42,40 | 42,40 | 42,40 | 42,40 | 42,40 | 42,40 | 42,40 | 100,00 |
| 82 | 42,50 | 42,50 | 42,50 | 42,50 | 42,50 | 42,50 | 42,50 | 42,50 | 42,50 | 100,00 |
| 83 | 42,60 | 42,60 | 42,60 | 42,60 | 42,60 | 42,60 | 42,60 | 42,60 | 42,60 | 100,00 |
| 84 | 42,70 | 42,70 | 42,70 | 42,70 | 42,70 | 42,70 | 42,70 | 42,70 | 42,70 | 100,00 |
| 85 | 42,80 | 42,80 | 42,80 | 42,80 | 42,80 | 42,80 | 42,80 | 42,80 | 42,80 | 100,00 |
| 86 | 42,90 | 42,90 | 42,90 | 42,90 | 42,90 | 42,90 | 42,90 | 42,90 | 42,90 | 100,00 |
| 87 | 43,00 | 43,00 | 43,00 | 43,00 | 43,00 | 43,00 | 43,00 | 43,00 | 43,00 | 100,00 |
| 88 | 43,10 | 43,10 | 43,10 | 43,10 | 43,10 | 43,10 | 43,10 | 43,10 | 43,10 | 100,00 |
| 89 | 43,20 | 43,20 | 43,20 | 43,20 | 43,20 | 43,20 | 43,20 | 43,20 | 43,20 | 100,00 |
| 90 | 43,30 | 43,30 | 43,30 | 43,30 | 43,30 | 43,30 | 43,30 | 43,30 | 43,30 | 100,00 |
| 91 | 43,40 | 43,40 | 43,40 | 43,40 | 43,40 | 43,40 | 43,40 | 43,40 | 43,40 | 100,00 |
| 92 | 43,50 | 43,50 | 43,50 | 43,50 | 43,50 | 43,50 | 43,50 | 43,50 | 43,50 | 100,00 |
| 93 | 43,60 | 43,60 | 43,60 | 43,60 | 43,60 | 43,60 | 43,60 | 43,60 | 43,60 | 100,00 |
| 94 | 43,70 | 43,70 | 43,70 | 43,70 | 43,70 | 43,70 | 43,70 | 43,70 | 43,70 | 100,00 |
| 95 | 43,80 | 43,80 | 43,80 | 43,80 | 43,80 | 43,80 | 43,80 | 43,80 | 43,80 | 100,00 |
| 96 | 43,90 | 43,90 | 43,90 | 43,90 | 43,90 | 43,90 | 43,90 | 43,90 | 43,90 | 100,00 |
| 97 | 44,00 | 44,00 | 44,00 | 44,00 | 44,00 | 44,00 | 44,00 | 44,00 | 44,00 | 100,00 |
| 98 | 44,10 | 44,10 | 44,10 | 44,10 | 44,10 | 44,10 | 44,10 | 44,10 | 44,10 | 100,00 |
| 99 | 44,20 | 44,20 | 44,20 | 44,20 | 44,20 | 44,20 | 44,20 | 44,20 | 44,20 | 100,00 |
| 100 | 44,30 | 44,30 | 44,30 | 44,30 | 44,30 | 44,30 | 44,30 | 44,30 | 44,30 | 100,00 |

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

| | | | | | | | | | | |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 91 | 44,40 | 44,40 | 44,40 | 44,40 | 44,40 | 44,40 | 44,40 | 44,40 | 44,40 | 100,00 |
| 92 | 44,50 | 44,50 | 44,50 | 44,50 | 44,50 | 44,50 | 44,50 | 44,50 | 44,50 | 100,00 |
| 93 | 44,60 | 44,60 | 44,60 | 44,60 | 44,60 | 44,60 | 44,60 | 44,60 | 44,60 | 100,00 |
| 94 | 44,70 | 44,70 | 44,70 | 44,70 | 44,70 | 44,70 | 44,70 | 44,70 | 44,70 | 100,00 |
| 95 | 44,80 | 44,80 | 44,80 | 44,80 | 44,80 | 44,80 | 44,80 | 44,80 | 44,80 | 100,00 |
| 96 | 44,90 | 44,90 | 44,90 | 44,90 | 44,90 | 44,90 | 44,90 | 44,90 | 44,90 | 100,00 |
| 97 | 45,00 | 45,00 | 45,00 | 45,00 | 45,00 | 45,00 | 45,00 | 45,00 | 45,00 | 100,00 |
| 98 | 45,10 | 45,10 | 45,10 | 45,10 | 45,10 | 45,10 | 45,10 | 45,10 | 45,10 | 100,00 |
| 99 | 45,20 | 45,20 | 45,20 | 45,20 | 45,20 | 45,20 | 45,20 | 45,20 | 45,20 | 100,00 |
| 100 | 45,30 | 45,30 | 45,30 | 45,30 | 45,30 | 45,30 | 45,30 | 45,30 | 45,30 | 100,00 |

9.1. Depreciación Única

Las normas técnicas involucradas en la ley del suelo, por lo tanto el estudio técnico (E.T.) corresponde al valor comercial de valor inmueble por lo cual no debe agregarse el valor de terreno.

Artículo 20.- Procedimiento en caso de subasta de vivienda de Interés Social (VIS). Cuando se requiera realizar evaluaciones técnicas para que la vivienda entregue una respuesta al ser vivienda de grupo de vivienda formal el valor de terreno debe calcularse de acuerdo a lo siguiente:

1. Para el estudio de la vivienda, el precio podrá estimarse una muestra representativa como base al análisis técnico del terreno, ubicación y zona, que incluya suficientemente características mínimas, medias y máximas, considerando un aspecto representativo y donde se incorporen predios con grandes áreas de construcción.

Con las fechas cuantitativas de los predios seleccionados deberá realizar un inventario y una comprobación de las calificaciones. Dentro del recorrido deberá considerarse la muestra técnica cuantitativa obtenida que tenga las mejores características constructivas y ambientales y calificarlos con el mismo formulario que se emplea para la obra. En estos casos es necesario que se tome como mínimo la información del nombre del propietario, ocupante o poseedor, dirección y número predial, con lo cual podrá verificar si la obra de construcción sea fraccionada. Una vez se verifique que las calificaciones de las construcciones proceda a realizar el estudio comercial de los predios de la muestra. Para que la muestra tenga suficiente representatividad ésta debe tener un mínimo de 15 datos, pero el número de parcelas de investigación debe aumentarse en la medida que el terreno a evaluar sea numeroso. Con esta muestra deberá proceder a realizar el cálculo de las estadísticas (ver Capítulo VI) - De las Fórmulas Estadísticas y seleccionar la que mejor se ajuste al comportamiento de las zonas del suelo y a caso. Se debe tener en cuenta que la variable dependiente es el precio por metro cuadrado y la independiente es la calificación.

Con la ecuación seleccionada se estimarán unos análisis técnicos en la muestra multiclasificada de áreas de suelo predial por el valor orientado de un fraccionamiento, con el fin de constatar los resultados obtenidos. Finalmente se fijarán los predios de todo el barrio o urbanización.

Cuando el barrio o zona no tenga forma fraccionada o cuando se desea evaluar zonas que no se encuentran dentro del municipio o del departamento de donde (D) es, el caso de parcelas zonas largas que se extienden por un área grande, pero se adquiere en un proceso de sucesión de actividades de su desarrollo y/o construcción se aplican los casos.

El procedimiento para evaluar los valores de las zonas prediales en el numeral 3o. del artículo 3o. del Decreto 1457 de 1995 en aplicación de la Ley 1807 de 2010, es el siguiente:

Se debe investigar tipos de terreno en los cuales se evalúan características:
 - Cada zona se debe evaluar mediante investigación preliminar de zona de suelo, terreno que debe evaluarse en función del área de suelo por el número de parcelas, el número de parcelas que se debe investigar que sea (D) con fraccionamiento. Si el estudio preliminar muestra una densidad mayor al 70%, se debe evaluar y seleccionar mediante investigación preliminar a un grupo de parcelas. Si la densidad es menor, se debe evaluar mediante investigación preliminar de un grupo de parcelas geográficas.

Cuando en el programa de fracción se estén empleando los planes autorizados en el Decreto 1457 de 1995, la localización de las zonas del terreno debe hacerse con el área reportada en el respectivo plano.

Artículo 21.- Cálculo del valor de la compensación otorgada por la afectación a zona de uso de área pública. La fórmula para calcular este valor es:

1. Calcular el valor comercial del bien antes de la afectación.
2. Tener como base dicho valor y extraer el rendimiento financiero, con la tasa de interés cancelada constante certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia existente en el momento de la afectación, el cual se multiplicará por el número de meses que dura la afectación.
3. Si el bien es susceptible de producir renta independiente de que se le utilice o prepare para el uso, el valor comercial debe ser el valor de mercado que con la afectación, podrá obtenerse al valor de compensación durante el tiempo de afectación. Para su estimación deberá tomarse los valores de rentabilidad de bienes comparables que existan en el entorno.
4. Si la estimación de dicho valor se hace a "best price" independiente que se haya o no el predio el valor de la compensación será calculado de la siguiente manera: se usará el valor comercial que se haya o no en el momento de aprobarse el fraccionamiento y con base en dicho valor se calcula el rendimiento financiero tomando la tasa de interés bancario activa (o que correspondiera al IPC del período que cubra el estudio, cuando no exista el interés que cubra el estudio del predio). Por Capítulo VI - De las Fórmulas Estadísticas.

Para el estudio el monto de la compensación de las zonas o grupos que se dejan de producir por una limitación temporal a definitiva (planes y/o artículos 21, decreto 1457 de 1995) se debe tener en cuenta:

- Las declaraciones para efectos tributarios.
- El mismo estudio que se presente para la Cámara de Comercio.

En caso de que la empresa no esté obligada a presentar ninguno de los anteriores, deberá probar la utilidad real del negocio de por lo menos un año antes de afectar, mediante un estudio de viabilidad y ganancias mensual fijado por un contador público titulado, con matrícula profesional vigente.

Este estudio debe tenerse en cuenta para los meses que se han establecido como período de compensación.

Si en el plan de ordenamiento o del mismo fraccionamiento que configure acciones urbanísticas, se autorizan acciones generadoras de utilidad de zona y en su caso existen acciones en el plan del lote o grupo de parcelas, se debe tener en cuenta la estimación en el artículo 21 de la Ley 1807 de 2010 y el artículo 37 de la Ley 1474 de 2010, de lo que se refiere a los lotes.

Artículo 22.- Determinación del valor de suelo de áreas de interés social. Para efectos de lo dispuesto en el ítem 3) del artículo 11 del Decreto Ley 131 de 1995, la determinación de valor comercial por metro cuadrado del suelo de interés fijado por el propietario o propietario de un predio urbano o rural, se hará de acuerdo a lo siguiente:

1. Determinar el valor real del inmueble aplicado al método de comparación o al método de precios de capitalización de zonas o grupos.
2. El valor del suelo correspondiente a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de adquisición como nuevo de la construcción que se le atribuya.

Parágrafo. Hecho el estudio anterior, se deberá dar aplicación a la estimación en los ítemes 1) y 2) del artículo 11 del Decreto Ley 131 de 1995 y el artículo 2 de la Ley 1807 de 2010 como que los adquirentes, mediantes o sucesores.

Artículo 23.- Valoración de predios en áreas de interés social. La valoración de predios en áreas de interés social urbana que no cuenten con plan parcelar y la norma especial para su desarrollo, se hará con base en las normas urbanísticas vigentes en el momento de la obra de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial se deberá seguir el método de zona y/o de estado urbanístico.

Artículo 24.- Valoración de predios rurales en áreas de interés social. La valoración de predios en zonas de explotación que no cuenten con plan parcelar, se hará con base en las normas urbanísticas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de estado urbanístico. De conformidad con lo previsto en el artículo 1 del Decreto 1791 del 2006, la valoración de los predios rurales debe tener en cuenta la condición de zona rural, es decir, sus características agrarias, agua, caminos, servicios y en general la capacidad productiva del suelo.

Capítulo 6.- Cálculo del efecto Plusvalía

Artículo 25.- Cálculo del efecto plusvalía resultante de la incorporación del suelo rural al de explotación urbana y de la clasificación de parte del suelo rural como urbanizable. Para calcular el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. El precio comercial de las tierras en cada uno de los zonas o subzonas beneficiadas con características geográficas homogéneas, antes de la acción urbanística que genera el efecto de plusvalía, se determinará tomando en cuenta las condiciones físicas, físicas y económicas vigentes antes de la acción de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial deberá emplearse el método de mercado por zona. Este valor se denominará precio de referencia (P_R).
2. Una vez se obtenga el plan parcelar y las normas especiales de las zonas beneficiadas, mediante las cuales se determinen, clasifiquen y autorice el desarrollo de las zonas o subzonas, se deberá determinar el nuevo precio comercial de las zonas o subzonas con respecto al precio por metro cuadrado de terreno, con características geográficas homogéneas, antes de ser fraccionadas. Este valor se denominará nuevo precio de referencia (P_N).
3. El mayor valor obtenido por el 2, se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P_N) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P_R), ajustado a valor presente ajustado al IPC a la fecha de aprobación del plan parcelar de las normas especiales de las zonas o subzonas beneficiadas.
4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el área de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 26.- Cálculo del efecto plusvalía resultante del cambio de zona. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiadas, con características geográficas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, utilizando como datos técnicos estadísticos previos en una muestra representativa. Este valor se denominará precio de referencia (P_R).
2. Se determinará el nuevo precio comercial en cada una de las zonas o subzonas beneficiadas, como se ajustaba el precio por metro cuadrado de terreno con características geográficas homogéneas, antes de ser fraccionadas. Para ello, se utilizará el método de comparación mediante parcelas similares. Este precio se denominará nuevo precio de referencia (P_N).
3. El mayor valor obtenido por el 2, se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P_N) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P_R).

4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el área de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Parágrafo 1.- Si no existen normas locales que determinen los usos del suelo en la zona o sub-zona beneficiada, se deberá tener en cuenta el uso predeterminado en la zona beneficiada por correspondencia de uniformidad con lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 4 del Decreto 1791 de 2006.

El precio comercial, para el caso de que se presente un uso más restrictivo, el efecto de la zona en las condiciones anteriores de que haya la ley debe tenerse en cuenta y no bajo la condición de zona.

Parágrafo 2.- Para el estudio de referencia deberá hacerse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se establecen en la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de mercado en ellas, para establecer el precio por metro cuadrado de terreno por metro de la nueva urbanización de zona y que deberá entenderse como el precio de referencia. Para esto se usará como el estándar, los datos homogéneos físicos estadísticos para áreas similares en el entorno según lo dispuesto en el artículo 2 del artículo 4 del Decreto 1457 de 1995.

Artículo 27.- Cálculo del efecto plusvalía resultante del mayor aprovechamiento del suelo. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, la determinación del precio comercial por metro cuadrado de los terrenos en cada uno de las zonas o subzonas beneficiadas, con características geográficas homogéneas, antes y después de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se hará con el método (Método) estadístico de zona.

El efecto del efecto total de plusvalía se realizará de conformidad con lo previsto en los numerales 2 y 3 del artículo 17 de la Ley 300 de 1997.

Parágrafo. Cuando se plan de ordenamiento territorial se determine el uso de suelo rural directamente a suelo urbano se deberá aplicar el mismo método planteado en el artículo 25 de la presente Resolución.

Capítulo 7.- Otras Disposiciones

Artículo 28.- Análisis de áreas de cultivo. Cuando sea necesario evaluar las áreas de cultivo, para efectos de compensación, según lo previsto en el artículo 7 de la Ley 1474 de 2010, el análisis debe realizarse y tenerse en cuenta el valor orientado del área urbanizada, así como el momento del análisis se encuentre en otro.

Artículo 29.- Análisis de las zonas rurales. Los análisis estadísticos anteriormente mencionados también se aplican en la zona rural para el momento que se evalúe alguna parcelación dentro de las áreas rurales.

- Clasificación de las zonas según su capacidad de uso, manejo y cultivo.
- Fuente de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ésta, en forma permanente e intermitente.
- Tipo de suelo y de cultivo.
- Topografía.
- Características geográficas, geológicas, hidrográficas y distribución actual.
- Posibilidades de explotación.
- Cultivos que, variedad de especies, riego, estado de desarrollo, y cuando se utilicen a bosque es necesario determinar claramente el área de cultivo comercial actual y potencial.

Parágrafo. Para una mejor estimación del valor de los cultivos se deberá tener en cuenta el inventario estadístico del cultivo. Cuando se trate de cultivos se debe realizar el estudio de referencia que cubra el inventario estadístico, para una correcta estimación.

Artículo 30.- Análisis de las zonas rurales. Para el análisis de las zonas rurales, en los estudios de zona se debe tener en cuenta aspectos tales como:

En la zona rural deberá investigarse el estado de los cultivos desde la estructura municipal hasta el uso de estado de finca, referidos a los cultivos que se han o no en el terreno. En los casos en que se requiera más de un método de valoración, deberá relacionarse los diferentes métodos de zona.

En la zona rural deberá consultarse los estudios de suelo para conocer las condiciones agrarias, que existen o respecto al terreno. Al respecto debe considerarse el estado de desarrollo de los cultivos.

En zonas de agua debe tenerse en cuenta las características físicas del suelo y las características de las estructuras que no hayan intervenido al terreno, tales como canales de riego y drenaje y la disponibilidad efectiva de agua. Adicionalmente, deben consultarse las condiciones de explotación comercial y sus usos actuales de finca.

Artículo 31.- En los terrenos de zona rural cuando se valore las acciones debe verificarse si el valor asignado por el propietario incluye los impuestos, tales como impuestos, contribuciones y aranceles o si por el contrario solo se refiere al suelo a valorar, y en caso que se esté incluido para el efecto podrá aplicarse el método de zona de explotación o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la categoría municipal correspondiente.

Cuando el estudio de zona rural se trate de explotación industrial o agrícola se deberá tener en cuenta el valor presente de la producción futura, descontado al precio de mercado y regularidad del suelo (P_M) de zona rural.

Parágrafo 1.- Con el objeto de disponer el efecto que puede tener el efecto de tener un área de finca que se evalúa debe tenerse en cuenta el efecto de zona de explotación.

Parágrafo 2.- El análisis de zona rural debe tenerse en cuenta, considerando en la estimación, el efecto de zona de explotación para los terrenos que también las incluyen.

Artículo 32.- Para los cultivos se debe evaluar en el momento de aplicar los precios respectivos los aspectos propios de ellos, tales como la productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades actuales de cultivos. Siempre deberá consultarse con una muestra del área de explotación beneficiada.

Artículo 33.- Para el estudio de la muestra se debe tener en cuenta la marca, la capacidad, el estado de conservación, y debe considerarse en la valoración. El estudio aplicado es el de explotación y la determinación de zona. (Ver capítulo VI - De las Fórmulas Estadísticas).

Parágrafo. Es necesario tener en cuenta que en el campo existe una gran cantidad de maquinaria que por su estado de haber superado la vida útil o por obsolescencia funcional, no debería evaluarse pero que tiene un valor de uso y se consecua sea un precio. En tal caso no podrá evaluarse por metro de valor de explotación.

Capítulo 8.- De la Conformación de los Suelos

Artículo 34.- Remisión de los suelos. La remisión de los suelos que realiza directamente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, está a cargo del Jefe de la Unidad de Suelos o quien haga sus veces y no por el que actuó directamente en la realización del suelo.

Artículo 35.- Inspección. La acción de la inspección en cada caso se hará a cargo del Subdirector de Gestión del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Artículo 36.- Para efectos de inspección, el Subdirector de Gestión del Instituto Geográfico Agustín Codazzi deberá tener en cuenta a la autoridad competente para autorizar el efecto de inspección del estudio con el cual se está el estudio, o si se refiere a la aplicación o desarrollo del suelo urbanizable.

Si se trata de primer caso, se deberá el estudio aplicado y si hay lugar a ello dependerá la realización de un nuevo estudio por el estudio urbanizable.

En el segundo caso, se deberá los terrenos beneficiados y si hay lugar a ello, dependerá la realización por el estudio y desarrollo dentro del estudio.

Parágrafo. El Subdirector de Gestión, después de haber evaluado y definido lo previsto en este artículo, podrá comenzar a un fraccionamiento de loteo geográfico Agustín Codazzi que realiza la acción de las parcelas que se realicen para realizar la explotación.

Capítulo 9.- De las Fórmulas Estadísticas

Artículo 37.- Las fórmulas que se presenten a continuación servirán de guía para la mejor utilización de los métodos estadísticos.

1. **Método Estadístico (M)**
 Si el número que se quiere dividir la suma de las observaciones por el número de ellas, se trata de obtener el siguiente expresión matemática:

$$M = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:
 X = indica cada observación
 N = signo que indica suma
 N = número de datos evaluados
 X = valores obtenidos en la muestra
 M = resultado obtenido (M)

2. **Mediana estadística (M)**
 Se define como el valor numérico de la serie de datos ordenados de los valores de la muestra en un momento de la muestra estadística elevada al orden y el resultado dividido por el número de datos evaluados. Su fórmula se formula con la siguiente expresión:

$$M = \frac{N+1}{2}$$

En donde:
 X = media estadística

