

Bogotá, 22 de julio de 2020

Requiere respuesta: SI ☒ NO ☐

Señores:

**ROSANA MORENO DE PULGARÍN Y/O  
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS  
HORACIO PULGARÍN MORENO (FALSO TRADENTE)**

Predio denominado Palma Blanca  
Ubicado en la Vereda Chontaduro  
Municipio de Cañasgordas  
Departamento Antioquia

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

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

**ASUNTO:** **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta de Compra 03-03-20200306000946 fecha seis (06) de marzo de 2020, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K09+036,74 abscisa final: K09+092,57**, de la margen izquierda del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "Palma Blanca", ubicado en la Vereda Chontaduro del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-2-001-000-0028-00007-0000-00000, Número predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0028-0007-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-16449** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

Respetados Señores:

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20200306000948 fecha seis (06) de marzo de 2020, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra 03-03-20200306000946 fecha seis (06) de marzo de 2020, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre la **abscisa inicial K09+036,74**



**AUTOPISTAS URABÁ:**

**NIT.: 900.902.591-7**

**COMUNICACIONES ENVIADAS**

Radicado: 03-03-20200722003089

Fecha: 22/07/2020 08:12:15 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 22/07/2020 8:15:24 p. m.

**abscisa final: K09+092,57** de la margen izquierda proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2**, y teniendo en cuenta que la citación fue enviada a través de la Empresa de Correo Certificado Servicios Postales Nacionales S.A. - 4-72 mediante número de guía RB759852413CO el doce (12) de marzo de 2020, publicado en la en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI (<https://www.an.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso>) el día trece (13) de julio de 2020, publicada en la página web de la concesión (<http://autopistasuraba.com/avance-concesion/gestion-predial/>) el día el día trece (13) de julio de 2020, publicada en la cartelera de la oficina de atención al usuario del Municipio de Cañasgordas, localizada en la Calle 27 No. 30 - 20 Barrio centro el día trece (13) de julio de 2020, y en la cartelera de la Personería Municipal del Municipio de Cañasgordas, ubicada en la calle 25 No. 29A, el día trece (13) de julio de 2020 y que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal.

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

**AVISO**

**LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, a través de la **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.**, expidió la *Oferta de Compra 03-03-20200306000946* fecha *06 de marzo de 2020*, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K09+036,74 abscisa final: K09+092,57**, de la margen izquierda del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2**, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado *"Palma Blanca, ubicado en la Vereda Chontaduro del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-2-001-000-0028-00007-0000-00000, Número predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0028-0007-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 011-16449 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino*

Contra la Oferta de Compra no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto 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.

Es de indicar que en el oficio de citación número 03-03-20200306000948, de fecha 06 de marzo de 2020, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se les informo las condiciones de modo, tiempo, y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta de Compra 03-03-20200306000946 fecha 06 de marzo de 2020, copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF1-CCG-123**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C de fecha 09 de septiembre de 2019, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

HERNANDO  
VALLEJO  
MONSALVE

Firmado digitalmente por  
HERNANDO VALLEJO  
MONSALVE  
Fecha: 2020.08.26 12:51:59  
+05'00'

**HERNANDO VALLEJO MONSALVE**

**Gerente General**

**CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S**

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

Anexos: Copia de Oferta de Compra  
Copia de inventario y registro fotográfico  
Copia de Ficha y plano Predial  
Copia de Uso de Suelo  
Copia de avalúo  
Copia de normas aplicables

Copias: Archivo Concesión Autoistas de Urabá S.A.S.  
Al expediente predial

Proyecto: (NA - Coord. Predial C.L. S.A.S.) - UNICA  
Revisó: PO Coord. Predial UNICA/SD- Director Predial ILT- Ger. Técnicos  
Aprobó: RG- Gerente General (S)  
Entregó: Consejo Mar 2 - Única. Entregado: Cam2 - UNICA

### **PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

El presente **AVISO** se fija para los fines correspondientes en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.** - ubicada en la Calle 27 No. 30 - 20 del barrio Centro del Municipio de Cañasgordas, Antioquia, en la cartelera de la Alcaldía Municipal de Cañasgordas Antioquia, y en las páginas web [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y [www.autopistasuraba.com](http://www.autopistasuraba.com), el cual permanecerá fijado por el término de cinco (5) días, con el fin de notificar a los señores **ROSANA MORENO DE PULGARÍN Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, HORACIO PULGARÍN MORENO (FALSO TRADENTE)**, de la Oferta de Compra 03-03-20200306000946 fecha 06 de marzo de 2020, *por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K09+036,74 abscisa final: K09+092,57**, de la margen izquierda del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "Palma Blanca, ubicado en la Vereda Chontaduro del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-2-001-000-0028-00007-0000-00000, Número predial Nacional 05-*

138-00-01-00-00-0028-0007-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-16449** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino (Antioquia)

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

Con el presente aviso se Pública la Oferta de Compra 03-03-20200306000946 fecha 06 de marzo de 2020, contenida en cuatro (4) folios, la ficha predial de fecha diecinueve (19) de junio de 2017, contenida en un (1) folio, plano predial de fecha junio de 2017 contenido en un (01) folio, usos del suelo de fecha dos (02) de julio de 2019 contenido en dos (2) folios, Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ, de fecha nueve (9) de septiembre de 2019 contenido en treinta y siete (37) folios y normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública en once (11) folios.

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

EL 31 agosto 2020 A LAS 5:00 P.M.

DESFIJADO EL 7 Septiembre 2020 A LAS 5:00 P.M.

**HERNANDO  
VALLEJO  
MONSALVE**

Firmado digitalmente  
por HERNANDO  
VALLEJO MONSALVE  
Fecha: 2020.08.28  
12:52:13 -05'00'

**HERNANDO VALLEJO MONSALVE**

**Gerente General**

**CONCESION AUTOISTAS URABÁ S.A.S**

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

Proyecto: (NA - Coord. Predial S.L. S.A.S.) - UNICA  
Revisó: PD Coord. Predial UNICA/SD- Director Predial A.T- Ger Técnico  
Aprobó: RG- Gerente General (G)  
Entendí: Consorcio Mar 2 - Unica. Entendí: Cmar2 - UNICA



**AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.**

**NIT.: 900.902.591-7**

COMUNICACIONES ENVIADAS  
Radicado: 03-03-20200722003088  
Fecha: 22/07/2020 00:04:34 p. m.  
Usuario: evargas  
Fecha Impresión: 22/07/2020 8:10:34 p. m.

Bogotá, 22 de julio de 2020

Requiere respuesta: SI ☒ NO ☐

Señores:

**ROSANA MORENO DE PULGARÍN Y/O  
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS  
HORACIO PULGARÍN MORENO (FALSO TRADENTE)**

Predio denominado Palma Blanca

Ubicado en la Vereda Chontaduro

Municipio de Cañasgordas

Departamento Antioquia



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

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

**ASUNTO:** **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta de Compra 03-03-20200306000946 fecha seis (06) de marzo de 2020, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K09+036,74 abscisa final: K09+092,57**, de la margen izquierda del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "Palma Blanca, ubicado en la Vereda Chontaduro del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-2-001-000-0028-00007-0000-00000, Número predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0028-0007-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-16449** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

Respetados Señores:

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20200306000948 fecha seis (06) de marzo de 2020, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra 03-03-20200306000946 fecha seis (06) de marzo de 2020, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre la **abscisa inicial K09+036,74**



**abscisa final: K09+092,57** de la margen izquierda proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, y teniendo en cuenta que la citación fue enviada a través de la Empresa de Correo Certificado Servicios Postales Nacionales S.A. - 4-72 mediante número de guía RB759852413CO el doce (12) de marzo de 2020, publicado en la en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI (<https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso>) el día trece (13) de julio de 2020, publicada en la página web de la concesión (<http://autopistasuraba.com/avance-concesion/gestion-predial/>) el día el día trece (13) de julio de 2020, publicada en la cartelera de la oficina de atención al usuario del Municipio de Cañasgordas, localizada en la Calle 27 No. 30 - 20 Barrio centro el día trece (13) de julio de 2020, y en la cartelera de la Personería Municipal del Municipio de Cañasgordas, ubicada en la calle 25 No. 29A, el día trece (13) de julio de 2020 y que a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal.

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

#### AVISO

LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, a través de la **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.**, expidió la *Oferta de Compra 03-03-20200306000946* fecha 06 de marzo de 2020, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K09+036,74 abscisa final: K09+092,57**, de la margen izquierda del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "Palma Blanca, ubicado en la Vereda Chontaduro del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-2-001-000-0028-00007-0000-00000, Número predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0028-0007-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-16449** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino

Contra la Oferta de Compra no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto 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.

Es de indicar que en el oficio de citación número 03-03-20200306000948, de fecha 06 de marzo de 2020, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se les informo las condiciones de modo, tiempo, y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

### AUTOPISTAS URABÁ:

**NIT.: 900.902.591-7**

COMUNICACIONES ENVIADAS  
Radicado: 03-03-2020/72003088  
Fecha: 22/07/2020 08:04:34 p. m.  
Usuario: evargas  
Fecha impresión: 22/07/2020 8:10:34 p. m.

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta de Compra 03-03-20200306000946 fecha 06 de marzo de 2020, copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF1-CCG-123**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C de fecha 09 de septiembre de 2019, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

**HERNANDO VALLEJO MONSALVE**  
Gerente General  
CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S  
En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Anexos: Copia de Oficio de Compra  
Copia de Inventario y registro fotográfico  
Copia de Ficha y plano Predial  
Copia de Uso de Suelo  
Copia de avalúo  
Copia de normas aplicables.

Copias: Archivo Concesión Autopistas de Uribe S.A.S.  
Al expediente preal

Proyecto: (NA – Coord. Predial C.L. S.A.S.) - UNICA  
 Revisó: PO Coord. Predial UNICA/SD- Director Predial LT- Ger Técnico  
 Aprobó: RG- Gerente General(S)  
 Entregó: Consorcio Mar 2 – Unica. Enteróse: Cmar2 - UNICA



**AUTOPISTAS URABÁ:**

NIT.: 900.902.591-7



03-03-20200306000948

hora: 05/03/2020 09:19:38 p. m. i

usuario: emargan

fecha impresión: 10/03/2020 01:53:00 p

autopistas urabá

Bogotá D.C., 02 de marzo de 2020.

Requiere respuesta: SI ☒ NO ☐

Señores:

**ROSANA MORENO DE PULGARÍN Y/O  
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS  
HORACIO PULGARIN MORENO (FALSO TRADENTE)**

Predio Palma Blanca

Ubicado en la Vereda Chontaduro

Municipio de Cañasgordas

Departamento Antioquia



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

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

Asunto: Oficio de Oferta Formal de Compra por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes Abscisas Inicial: Abscisa Inicial: K09+036,74 - Abscisa final: K09+092,57; localizado en el margen izquierda del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado Palma Blanca, ubicado en la vereda Chontaduro, del Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral No 138-2-001-000-0028-00007-0000-00000, Número predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0028-0007-0-00-00-0000 y Matricula Inmobiliaria No 011-16449 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

Respetado señor,

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

  
**AUTOPISTAS URABÁ;**

NIT.: 900.902.591-7



En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **CAM2-UF1-CCG-123**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un predio denominado **Palma Blanca**, ubicado en la Vereda Chontaduro del municipio de Cañasgordas, del departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No 138-2-001-000-0028-00007-0000-00000, Número predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0028-0007-0-00-00-0000y Folio de Matricula Inmobiliaria No. **011-16449** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PUNTO DIECINUEVE METROS CUADRADOS (576.19 M2)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ** el 09 de septiembre de 2019, es por la suma de **TREINTA Y TRES MILLONES VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$33.023.853,00)** correspondiente al avalúo comercial del área de terreno y especies plantadas en el área de terreno objeto de oferta.

Me permito informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos evaluatorio previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 25 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

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

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

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

  
**AUTOISTAS URABÁ:**

NIT.: 900.902.591-7



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

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

Se evidencia, diferencia de áreas entre ficha predial sistema de información y catastro Antioquia con un área reportada de 3.7242 ha., para folio de matrícula inmobiliaria N° 011-16449 y la escritura pública N° 2852 del 28 de mayo de 2015, otorgada por la Notaría Dieciocho de Medellín reportan un área de 3 Ha.

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

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1.997, 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 ubicada en el Km 5+300 vía Cañasgordas- Uramita, vereda



**AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.**

**NIT.: 900.902.591-7**

Guadual del Municipio de Cañasgordas, Antioquia o a las oficinas 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 al Abogado Néstor Acuña Daza, celular: 3118672837, email [n.acuna@compromiso-urabi.com](mailto:n.acuna@compromiso-urabi.com)

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No CAM2-UF1-CCG-123, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ, 09 de septiembre de 2019, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

**LUIS CARLOS RUBIANO GROOT GALVIS**

Gerente General

**CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S**

En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Atento: Copia Ficha predial  
Copia Plano Predial  
Copia Aviso área requirida  
Copia Normas que regulen la adquisición predial por motivo de utilidad pública  
Copias: Archivo Concesión Autopistas de Urabá S.A.S.  
Copiar: Al expediente predial  
Proyecto: UMCA  
Revisar: Consultar - Adm - L. Tapia  
Aprobó: Urabá  
Entregó: Cuv2





**INVENTARIO PREDIAL**

|                            |                                   |
|----------------------------|-----------------------------------|
| <b>UNIDAD FUNCIONAL:</b>   | UF1                               |
| <b>PREDIO No.:</b>         | CAM2-UF1-CCG-123                  |
| <b>NOMBRE PROPIETARIO:</b> | ROSANA MORENO DE PULGARIN Q.E.P.D |
| <b>DIRECCION PREDIO:</b>   | PALMA BLANCA                      |
| <b>AREA REQUERIDA</b>      | 576,19                            |

| No. | DESCRIPCION CONSTRUCCIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | CANTIDAD | UN |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----|
| 1   | Construcción 1: Construcción de un piso, estructura con columnas en concreto, mampostería en bloque estriado y pañetado, puertas y ventanas metálicas, cubierta inclinada en teja de zinc y teja de barro sobre cercha en madera, techo en madera, con vigas en madera y rieles metálicos que utilizan para secado de café, piso en placa de concreto con mineral alisado. Cocina: estructura con columnas en concreto, mampostería en bloque estriado y pañetado, cubierta en teja de zinc sobre cercha en madera, piso en placa de concreto con mineral alisado, mesón de 3 x 0,8 m en concreto enchapado en baldosa cerámica con lavaplatos en aluminio. Baño: estructura con columnas en concreto, mampostería en bloque estriado y pañetado, cubierta en teja de zinc sobre cercha en madera, piso en placa de concreto con mineral alisado, mobiliario completo sanitario, lavamanos y ducha. Distribución: Dos habitaciones, cocina y baño. | 32,49    | m2 |

| No. | DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS                                                                                                                                                                                                                                           | CANTIDAD | UN |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----|
| 1   | Comedor cubierto: Estructura en madera, semi muro en concreto de 1,20 m de alto en bloque estriado pañetado, cubierta en teja de zinc sobre cercha en madera, piso en placa de concreto con mineral alisado, lavadero en concreto de 1x0,8 m enchapado en baldosa cerámica. | 24,16    | m2 |
| 2   | Zona dura: Zona dura en concreto de 0,5 m de espesor, con dos muros en bloques de concreto y barilla, uno de 7,84x0,90 m y el otro de 1,4 x 0,90 m                                                                                                                          | 31,68    | m2 |
| 3   | Escaleras: Escaleras en concreto con 5 pasos de 1x0,45x 0,10 m                                                                                                                                                                                                              | 1        | UN |
| 4   | Tanque: Tanque en concreto de 1x1 m y 1 m de profundidad, bloque pañetado.                                                                                                                                                                                                  | 1        | UN |
| 5   | Semillero: estructura en madera y guadua, columnas en guadua y vigas en madera, de 2,00 m x 2,50 m y 1,6 m de alto                                                                                                                                                          | 1        | UN |
| 6   | Cerca 1: Cerca a 3 hilos de alambre de púas con postes en madera separados a 1,5 m entre sí.                                                                                                                                                                                | 10,08    | m2 |

| No. | DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES      | CANTIDAD | UN |
|-----|--------------------------------------|----------|----|
| 1   | Ciruelo DAP=0,25 m h= 3 m            | 2        | UN |
| 2   | Naranja DAP=0,25 m h= 3 m            | 10       | UN |
| 3   | Mandarino DAP=0,30 m h= 3 m          | 15       | UN |
| 4   | Agua de DAP=0,25 m h= 2 m            | 2        | UN |
| 5   | Mango DAP=0,35 m h= 3 m              | 2        | UN |
| 6   | Plátano DAP=0,25 m h= 2 m            | 10       | UN |
| 7   | Cactus                               | 2        | UN |
| 8   | Palma ornamental DAP=0,25 m h= 2,5 m | 1        | UN |
| 9   | Yuca                                 | 10       | UN |
| 10  | Sabilla                              | 6        | UN |
| 11  | Café                                 | 30       | UN |
| 12  |                                      |          |    |
| 13  |                                      |          |    |
| 14  |                                      |          |    |
| 15  |                                      |          |    |
| 16  |                                      |          |    |

Yo, \_\_\_\_\_ identificado con cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ manifiesto estar de acuerdo con la información levantada.

Elaboró: LIZETH LESMES PIÑEROS  
M.P 26222-314870 CND  
PRESOAM S.A.S.



PROPIETARIO

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO



AUTOPISTA AL MAR 2

INVENTARIO PREDIAL



UNIDAD FUNCIONAL:

PREDIO No.:

NOMBRE PROPIETARIO:

DIRECCION PREDIO:

AREA REQUERIDA

CAM2 - UF1 - CCE - 123  
Rosana Herano Pulgarin (Herano Pulgarin  
Hegorolando)

| No. | DESCRIPCION CONSTRUCCIONES | CANTIDAD | UN |
|-----|----------------------------|----------|----|
| 1   | Construcción A             |          |    |
| 2   |                            |          |    |
| 3   |                            |          |    |
| 4   |                            |          |    |
| 5   |                            |          |    |
| 6   |                            |          |    |
| 7   |                            |          |    |

| No. | DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS | CANTIDAD | UN |
|-----|-----------------------------------|----------|----|
| 1   | Corredor cubierto                 |          |    |
| 2   | Zona de                           |          |    |
| 3   | Escaleras                         |          |    |
| 4   | Tanque                            |          |    |
| 5   | Beduillero                        |          |    |
| 6   | Cerca 1.                          |          |    |
| 7   |                                   |          |    |
| 8   |                                   |          |    |
| 9   |                                   |          |    |
| 10  |                                   |          |    |
| 11  |                                   |          |    |
| 12  |                                   |          |    |
| 13  |                                   |          |    |

| No. | DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES | CANTIDAD | UN |
|-----|---------------------------------|----------|----|
| 1   | Ciruelo                         | 2        |    |
| 2   | Naranja                         | 10       |    |
| 3   | Mondongo                        | 15       |    |
| 4   | Agua de                         | 2        |    |
| 5   | Mango                           | 2        |    |
| 6   | Plátanos                        | 10       |    |
| 7   | Cacah                           | 2        |    |
| 8   | Palma ornamental                | 1        |    |
| 9   | Yuca                            | 10       |    |
| 10  | Gabita                          | 6        |    |
|     | Café                            | 30       |    |

Yo, \_\_\_\_\_ identificado con cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ manifiesto estar de acuerdo con la información levantada.

*Rosana Herano Pulgarin*  
PROPIETARIO

*[Signature]*  
REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

|                                                                                   |                              |                                                                                 |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|  | SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN |                                                                                 | Código: GCSP-F-133 |
|                                                                                   | PROCESO                      | GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE | Versión: 001       |
|                                                                                   | FORMATO                      | REGISTRO FOTOGRÁFICO PGG5                                                       | Fecha: 05/09/2014  |

**AUTOPISTA AL MAR 2**  
**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015**  
**PREDIO: CAM2-UF1-CCG-123**



Fecha: 15/06/2017

Lugar: Cañasgordas

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |
| Descripción: Vista sobre la vía costado izquierdo.                                  | Descripción: Vista sobre la vía frente al predio.                                    |
|  |  |
| Descripción: Vista sobre la vía costado derecho.                                    | Descripción: Vista construcción 1.                                                   |
|  |  |
| Descripción: Vista cocina - construcción 1.                                         | Descripción: Vista construcción 1.                                                   |

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

|                                                                                                                          |                              |                                                                                 |                                                                                                         |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <br>Agencia Nacional de Infraestructura | SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN |                                                                                 | <br>AUTOPISTAS URABÁ | Código: GCSP-F-133 |
|                                                                                                                          | PROCESO                      | GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE |                                                                                                         | Versión: 001       |
|                                                                                                                          | FORMATO                      | REGISTRO FOTOGRÁFICO PGGS                                                       |                                                                                                         | Fecha: 05/09/2014  |

**AUTOPISTA AL MAR 2**  
**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015**  
**PREDIO: CAM2-UF1-CCG-123**

Fecha: 15/06/2017

Lugar: Cañasgordas



Descripción: Vista construcción 1.



Descripción: Vista construcción 1.



Descripción: Vista construcción 1- techo en madera.



Descripción: Vista baño.



Descripción: Vista corredor cubierto.



Descripción: Vista lavadero – corredor cubierto.



|                                                                                                                                        |                                     |                                                                                 |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <br><b>ANI</b><br>Agencia Nacional de Infraestructura | <b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b> |                                                                                 | <b>Código:</b> GCSP-F-133 |
|                                                                                                                                        | <b>PROCESO</b>                      | GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE | <b>Versión:</b> 001       |
|                                                                                                                                        | <b>FORMATO</b>                      | REGISTRO FOTOGRÁFICO PGGS                                                       | <b>Fecha:</b> 05/09/2014  |

**AUTOPISTA AL MAR 2**  
**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015**  
**PREDIO: CAM2-UF1-CCG-123**



**Fecha:** 15/06/2017

**Lugar:** Cañasgordas

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |
| <b>Descripción:</b> Vista zona dura – escaleras.                                    | <b>Descripción:</b> Vista zona dura.                                                 |
|  |  |
| <b>Descripción:</b> Vista zona dura y tanque.                                       | <b>Descripción:</b> Vista plátanos y aguacate.                                       |
|  |  |
| <b>Descripción:</b> Vista semillero.                                                | <b>Descripción:</b> Vista ciruelo.                                                   |

*[Handwritten signature]*

|                                                                                   |                              |                                                                                 |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|  | SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN |                                                                                 | Código: GCSP-F-133 |
|                                                                                   | PROCESO                      | GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE | Versión: 001       |
|                                                                                   | FORMATO                      | REGISTRO FOTOGRÁFICO PGG                                                        | Fecha: 05/09/2014  |

**AUTOPISTA AL MAR 2**  
**CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015**  
**PREDIO: CAM2-UF1-CCG-123**

|                    |
|--------------------|
| Fecha: 15/06/2017  |
| Lugar: Cañasgordas |

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |
| Descripción: Vista mango.                                                           | Descripción: Vista cactus y palma ornamental.                                        |
|  |  |
| Descripción: Vista mandarinos y naranjo.                                            | Descripción: Vista yuca.                                                             |
|  |  |
| Descripción: Vista sabila.                                                          | Descripción: Vista cafe.                                                             |





CAM2-UF1-CCG-126  
138 2 001 000 0028 00006  
LA NACION  
S/A



| CUADRO DE COORDENADAS |            |            |                       |
|-----------------------|------------|------------|-----------------------|
| PTO                   | NORTE      | ESTE       | DISTANCIA             |
| 1                     | 1243746,77 | 1110360,98 | 14,42                 |
| 2                     | 1243798,58 | 1110372,85 | 16,70                 |
| 3                     | 1243727,42 | 1110385,27 | 20,52                 |
| 4                     | 1243700,26 | 1110396,51 | 6,01                  |
| 5                     | 1243704,46 | 1110398,10 | 10,08                 |
| 6                     | 1243698,14 | 1110390,24 | 3,37                  |
| 7                     | 1243701,00 | 1110398,45 | 2,67                  |
| 8                     | 1243700,49 | 1110385,83 | 19,62                 |
| 9                     | 1243717,38 | 1110375,85 | 10,08                 |
| 10                    | 1243726,47 | 1110371,49 | 18,80                 |
| 11                    | 1243742,41 | 1110361,53 | 4,95                  |
| 1                     | 1243746,77 | 1110360,98 |                       |
| ÁREA REQUERIDA        |            |            | 576,39 m <sup>2</sup> |

CAM2-UF1-CCG-123  
138 2 001 000 0028 00007  
ROSANA MORENO DE PULGARIN  
PALMA BLANCA  
011-16449

CAM2-UF1-CCG-121  
138 2 001 000 0028 00067  
ROSANA MORENO DE PULGARIN  
CHONTAURO  
011-14611

| CUADRO DE COORDENADAS |            |            |                      |
|-----------------------|------------|------------|----------------------|
| PTO                   | NORTE      | ESTE       | DISTANCIA            |
| A                     | 1110367,01 | 1243722,36 | 1,30                 |
| B                     | 1110367,88 | 1243723,33 | 2,56                 |
| C                     | 1110365,98 | 1243725,05 | 0,83                 |
| D                     | 1110366,54 | 1243725,66 | 1,22                 |
| E                     | 1110367,44 | 1243724,85 | 1,32                 |
| F                     | 1110368,33 | 1243725,83 | 9,23                 |
| G                     | 1110375,18 | 1243719,65 | 3,46                 |
| H                     | 1110372,73 | 1243717,21 | 7,70                 |
| A                     | 1110367,01 | 1243722,36 |                      |
| ÁREA CONSTRUCCIÓN 1   |            |            | 32,49 m <sup>2</sup> |



|                                                                                                                                                             |  |                                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>GESTIÓN SOCIO-PREDIAL</b><br><b>AUTOPISTA AL MAR 2</b>                                                                                                   |  | <b>REVISOR:</b><br>CONSORCIO INTERVENOR PEB-ET.<br><b>APROBADO:</b><br>CONSORCIO INTERVENOR PEB-ET. |  | <b>CONVENCIONES</b><br>BORDE VA PROYECTADA<br>EJE VA PROYECTADA<br>LINEA DE COMPRA<br>CERCAS<br>BORDE VA EXISTENTE<br>LINDEROS<br>CHANTRES CORTE<br>CHANTRES RELLENO<br>FUENTES HORMIGAS<br>RONDA DE RIO<br>ÁREA REQUERIDA<br>ÁREA CONST. REG.<br>ÁREA CONST. ANEXAS<br>ÁREA ROMANENTE<br>LINEA ALTA TENSION<br>OBRAS EN LA VA<br>PUNTOS DE CONTROL<br>POSTE<br>ARBOL |  |
|                                                                                                                                                             |  |                                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| <b>ELABORADO:</b> ASESORES Y CONSULTORES<br>PEB-SAM S.A.S. NIT: 900388745-1<br><b>REVISOR:</b> ASESORES Y CONSULTORES<br>PEB-SAM S.A.S. NIT: 900388745-1    |  | <b>PROPIETARIO:</b><br>ROSANA MORENO<br>DE PULGARIN                                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| <b>CUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>)</b><br>A. REQUERIDA: 576,19<br>A. TOTAL: 30.000,00<br>A. CONST.: 32,49<br>A. SUBYACENTE: 29.423,81<br>A. REMANENTE: 0,00 |  | <b>FECHA (AÑO):</b><br>JUN 2017<br><b>ESCALA:</b><br>1:500                                          |  | <b>TRANS:</b><br>UNIDAD FUNCIONAL 1<br>MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:<br>CAÑASGORDAS, ANT                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|                                                                                                                                                             |  |                                                                                                     |  | <b>NÚM. CATASTRAL:</b><br>1382001000022500007000000000<br><b>FECHA GRÁFICA NÚM. NOMBRE ARCHIVO:</b><br>CAM2-UF1-CCG-123 CAM2-UF1-CCG-123                                                                                                                                                                                                                              |  |

*[Handwritten signature]*



**Cañasgordas Florece con Amor**  
Administración 2016-2019



**ALCALDÍA DE  
CAÑASGORDAS**

**Secretaría de Planeación**

## **EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN, OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO TERRITORIAL DE CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA**

### **CERTIFICA QUE:**

Que el acuerdo No 036 del 2013 expedido por el Consejo Municipal de Cañasgordas – Antioquia “por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cañasgordas”; y de acuerdo a la cartografía contenida en él y con la finalidad de dar atención a la consulta elevada por el Proyecto “AUTOPISTA AL MAR 2” según el proyecto con ficha predial CAM2-UF1-CCG-123, se tiene que:

Para el predio consultado y en concordancia con lo dispuesto en el EOT, Título II, Contenido Estructural, Capítulo II: Clasificación del suelo, Artículos 19 y 25, definen la Clasificación General de los Usos del suelo; estableciendo estos en: Principales, Complementarios, Restringidos y Prohibidos.

Que el bien inmueble identificado con cédula catastral N° 1382001000002800007000000000, es un predio **RURAL**, ubicado en la vereda CHONTADURO, de acuerdo al Mapa No. 04 de la Cartografía del EOT con el Título Mapa de usos del suelo SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS, tiene la siguiente clasificación de usos:

| <b>USOS</b>          | <b>ZONA RURAL</b>                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Usos Principales     | Agroforestal                                                                                            |
| Usos Complementarios | Ganadería                                                                                               |
| Usos Restringidos    | Aprovechamientos forestales doméstico. Extracción de especies forestales no vedadas por la legislación. |
| Usos Prohibidos      | Minería                                                                                                 |

**OBSERVACION:** El uso principal y complementario permite en los predios paralelos a las vías principales el desarrollo de otras actividades (comerciales o turísticas) siempre y cuando no generen impactos ambientales negativos y cumplan con la normatividad vigente.



**Cañasgordas Florece con Amor**  
Administración 2016-2019



**ALCALDÍA DE  
CAÑASGORDAS**

Secretaría de Planeación

**Definición:**

"Zona Rural: Constituye esta categoría las áreas que se encuentran por fuera del perímetro urbano."

**OBSERVACIONES:**

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

El uso de suelo del predio es compatible con el desarrollo vial y económico del Municipio.

Dado en Cañasgordas, a los 2 días del mes de julio de 2019.

  
**JESUS ARNOLDO OSPINA GARCÉS**  
Secretario de Planeación y Obras Públicas  
Tel: 8564634 - 3136529636  
Dirección: Calle 25 N° 29 A - 03  
Palacio Municipal Piso 2

**Proyectó:** Martha P.  
**Revisó:** Conrado R.  
**Aprobó:** Arnoldo O.





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

**PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

**CLASE DE INMUEBLE:**

**RURAL - FRANJA DE TERRENO CON  
CONSTRUCCIONES**

**DIRECCIÓN:**

**PALMA BLANCA**

**VEREDA:**

**CHONTADURO**

**MUNICIPIO:**

**CAÑASGORDAS**

**DEPARTAMENTO:**

**ANTIOQUIA**

**AVALÚO N°:**

**067-2019**

**SOLICITANTE:**

**CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ  
S.A.S**

**SOLICITUD:**

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



**BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE 11 DE 2019**



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

**TABLA DE CONTENIDO**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

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

**2. DOCUMENTOS**

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Matrícula Inmobiliaria
- 3.4. Observaciones Jurídicas

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

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

**5. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA**

**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**

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



Pág. 2 de 35



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

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

**7. MÉTODOS VALUATORIOS**

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

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

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

- 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

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

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCION**

- 11.1. Costos de reposición
- 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)

**12. CÁLCULO VALOR ANEXOS**

- 12.1. Costos de reposición
- 12.2. Depreciación (fitto y corvinni)

**13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

- 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

**14. CONSIDERACIONES GENERALES**

**15. RESULTADO DE AVALÚO**

**16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA**

Pág. 3 de 35





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

**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 recibido del oficio de solicitud de avalúos comerciales del día 19 de Julio de 2019.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Franja de terreno con construcciones.
- 1.3. TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Decreto 1170 del 2015, Resolución 620 de 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 del IGAC, Resolución 1044 de 2014 del IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. DEPARTAMENTO:** Antioquia.
- 1.6. MUNICIPIO:** Cañasgordas.
- 1.7. VEREDA:** Chontaduro.
- 1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** PALMA BLANCA
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K09+036,74 y abscisa final K09+092,57.
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso AGRÍCOLA.
- 1.11. USO POR NORMA:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial de 2013 para el Municipio de Cañasgordas y el ACUERDO No. 036 DE 2013 expedido por el concejo municipal de Cañasgordas "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA" expedido y aprobado por el Concejo Municipal de Cañasgordas, Antioquia y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cañasgordas - Antioquia, el predio se encuentra en una zona RURAL y como uso principal tiene AGROFORESTAL.





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

|                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Cédula. Catastral actual | 138-2-001-000-0028-00007-0000-00000 |
| Área Terreno             | 3,7242 Ha                           |
| Área Construcción        | 145,8 m2                            |
| Área Construcción Anexa  | 0,00 m2                             |
| Avalúo Catastral         | \$ 12.836.076                       |

**1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 30 de Agosto de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

**1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 11 de Septiembre de 2019.

**2. DOCUMENTOS**

- Ficha Predial del predio CAM2-UF1-CCG-123, del 19 de Junio de 2017.
- Plano Predial CAM2-UF1-CCG-123, Junio de 2017.
- Certificado Uso del Suelo, del 02 de Julio de 2019.
- Estudio de Títulos del predio CAM2-UF1-CCG-123, del 26 de Junio de 2017.
- Certificado tradición y libertad del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 011-16449 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino del 11 de septiembre de 2019.
- Certificado catastral Ficha No 5703941 que corresponde al predio del predio CAM2-UF1-CCG-123

Pág. 5 de 35

**Nota:** La Consulta catastral ficha predial No. 5703941 Correspondiente al predio CAM2-UF1-CCG-0123 no cuenta con fecha de expedición.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:** Rosana Moreno De Pulgarín (Q.E.P.D.)

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Compraventa mediante Escritura Pública N° 321 de fecha 12 de Diciembre de 1970 otorgada en la Notaría Única de Cañasgordas registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 011-16449. Personas que Interviene en el acto De: Gerardo Antonio Usuga Tuberquia y Tullia Elena Vargas de Usuga. A: Rosana Moreno Viuda de Pulgarín





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 011-16449 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Se destaca que según el Folio de Matrícula Inmobiliaria es No. 011-16449 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Frontino, sobre el predio recaen las siguientes limitaciones y/o gravámenes que restrinjan su dominio.

- Anotación 003: Falsa tradición; Compraventa derechos y acciones venta de acciones y derechos de sucesión ilíquida e intestada registrada en la Escritura 2852 del 28 de Mayo de 2015. De: Alvarez Pulgarin John Fredy, Pulgarin Moreno Rosa Elvia, Pulgarin Moreno Teresa de Jesús y Pulgarin Moreno Orfa Ruth A; Pulgarin Moreno Horacio

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

**NOTA 2:** La información jurídica del predio objeto del presente avalúo tiene como fuente el Certificado de tradición y libertad del Folio Matrícula Inmobiliaria No 011-16449 y el estudio de títulos suministrado por la Concesión Autopistas Urabá SAS.

Pág. 6 de 35

#### **4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

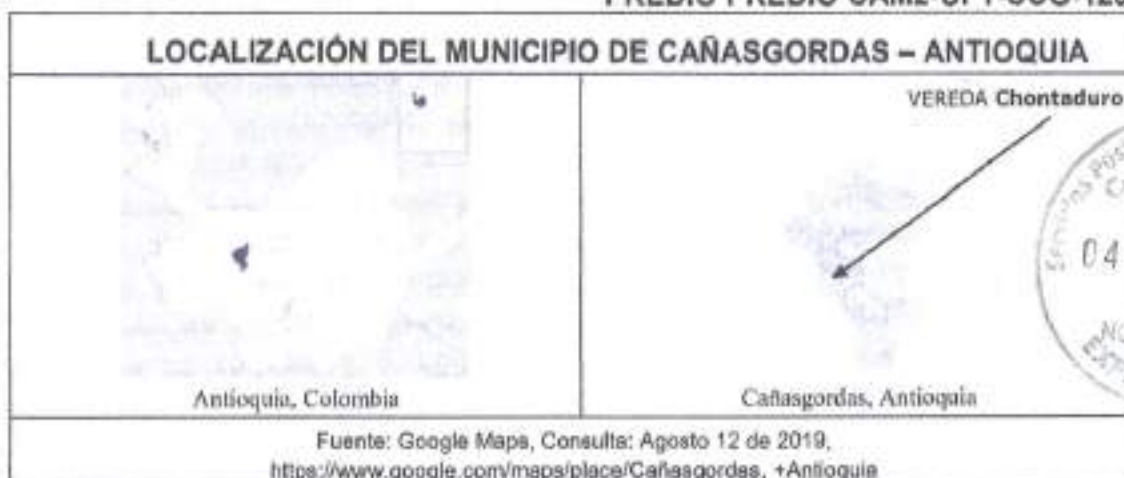
**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Chontaduro, se localiza en el noroccidente del perímetro urbano del Municipio de Cañasgordas, y delimita de la siguiente manera: al norte con las veredas Guayabal y La Aldea, al oriente con las veredas Bella Vista, Guadual y Santa Barbara, al sur con la vereda Moroto y al occidente con las veredas La Esperanza y Rubicon.<sup>1</sup>



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



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**



**4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente en el sector se desarrollan actividades agrícolas.

**4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía Ondulada, con un pendiente aproximada del 8-25%.

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

Pág. 7 de 35

**4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida, se encuentra en zona rural, se encuentra en la Unidad Cartográfica ESf1, cuenta con las siguientes características<sup>3</sup>:

| TIPO DE SUELOS | PISO CLIMA      | LITOLOGÍA                                                         | TAXONOMÍA                                               | CARACTERÍSTICAS SUELOS                                                            | EROSIÓN  |
|----------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| ESf1           | Templado húmedo | Rocas sedimentarias (areniscas y arcillosas) y cenizas volcánicas | Typic Dystrudepts, Humic Dystrudepts, Andic Dystrudepts | Con fertilidad baja y media, fuertemente ácidos, bien drenados, údico y profundo. | Muy baja |

**4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y la disposición de residuos sólidos se realiza por medio de pozos sépticos en cada predio

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

<sup>3</sup> 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.



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

- 4.7. SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación son prestados por instituciones privadas localizadas en el perímetro urbano del Municipio el Colegio IAUR y el Instituto Corferrini; en el sector rural este servicio es prestado mediante Centros Educativos Rurales de carácter oficial que se localizan en cada vereda y tienen asignado su nombre. Los servicios básicos de salud son prestados en el perímetro urbano por el Hospital San Carlos, las asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del Municipio de Cañasgordas, entre ellas la del Banco Agrario y algunos corresponsales bancarios de Bancolombia.
- 4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica en el noroccidente de la cabecera municipal; cuenta con acceso tanto vehicular como peatonal de servicio particular, en cualquier hora.

## **5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

- 5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial de 2013 para el Municipio de Cañasgordas y el ACUERDO No. 036 DE 2013 "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA" expedido y aprobado por el Concejo Municipal de Cañasgordas, Antioquia y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cañasgordas - Antioquia, el predio se encuentra en una zona RURAL y como uso principal tiene AGROFORESTAL según lo dispuesto en la ficha predial del predio.

| USOS                 | ZONA RURAL                                                                                                 |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Usos principales     | Agroforestal                                                                                               |
| Usos Complementarios | Ganadería                                                                                                  |
| Usos Restringidos    | Aprovechamientos forestales doméstico.<br>Extracción de especies forestales no vedadas por la legislación. |
| Usos Prohibidos      | Minería                                                                                                    |

Fuente: Certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cañasgordas el 02 de Julio de 2019.



Pág. 8 de 35

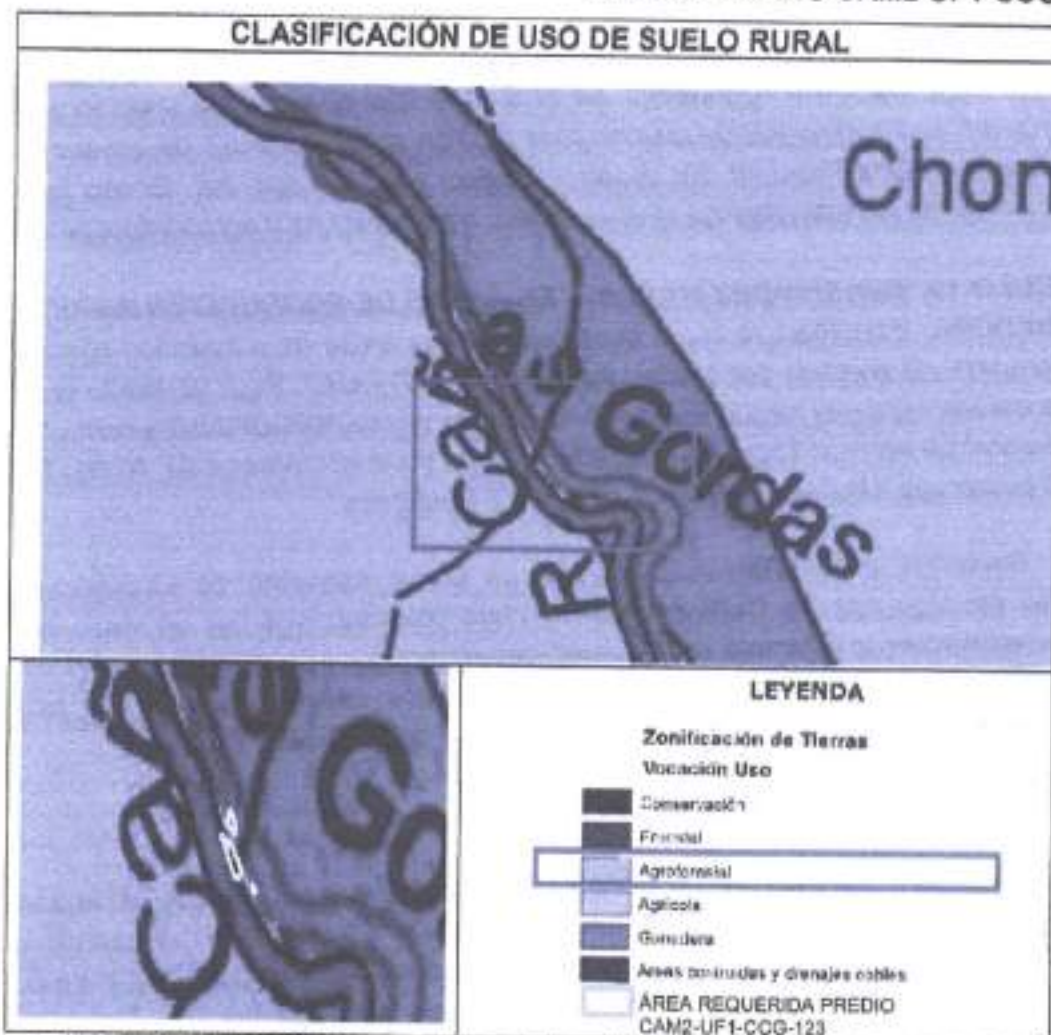


**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**



Pág. 9 de 35



**Fuente:** Clasificación de uso de suelo Rural – Municipio de Cañasgordas<sup>4</sup>

Para los suelos con destinación agroforestal de conformidad con los artículos 152 y 157 del Esquema de Ordenamiento Territorial, aprobado mediante el Acuerdo No. 036 de 2013, se dispone que:

<sup>4</sup> Esquema de Ordenamiento Territorial de 2013 adoptado mediante el ACUERDO No. 036 DE 2013 "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA"



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123

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

**\*ARTÍCULO 157 DENSIDADES MÁXIMAS EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA:** Establézcase como densidad máxima áreas de producción agrícola y ganadera una (1) vivienda por Unidad Agrícola familiar – UAF. Para tal efecto la UAF mínima será la siguiente según estudios elaborados por CORPOURABÁ y hasta tanto esta corporación las modifique. **UAF Agrícola:** Entre 6 y 8 Hectáreas **UAF Mixta:** Entre 24 y 32 Hectáreas. **UAF Ganadera:** Entre 57 y 77 Hectáreas"

**NOTA:** Conforme a la información consultada en el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cañasgordas, se pudo constatar que hay un vacío en el marco normativo en lo referente a las densidades máximas de ocupación para los usos catalogados como de protección, tanto rural como urbana; expuesta tal situación, no es posible precisar en el presente informe dichos apartes normativos.

Pág. 10 de 35

## 6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio con forma irregular, ubicado en la zona rural del Municipio de Cañasgordas – Antioquia, se encuentra en la vereda La Chontaduro, la cual está ubicada al noroccidente del Municipio; dista en 5.6 Kilómetros del perímetro urbano del Municipio de Cañasgordas.





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

**UBICACIÓN DEL PREDIO**



Área Requerida Predio CAM2-UF1-CCG-123

Fuente: Google Earth, Consulta: Agosto 07 de 2019.

Pág. 11 de 35

**Nota:** La distancia al perímetro urbano del Municipio, fue medida con herramientas cartográficas.

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

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| ÁREA TOTAL TERRENO:   | 30.000,00 m <sup>2</sup> |
| ÁREA REQUERIDA:       | 578,19 m <sup>2</sup>    |
| ÁREA REMANENTE:       | 0,00 m <sup>2</sup>      |
| ÁREA SOBRANTE:        | 29.423,81 m <sup>2</sup> |
| ÁREA TOTAL REQUERIDA: | 578,19 m <sup>2</sup>    |

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-123.





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

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

| LINDEROS  | LONGITUD | COLINDANTES                            |
|-----------|----------|----------------------------------------|
| NORTE     | 0,00 m   | ROSANA MORENO DE PULGARIN PTO 1)       |
| ORIENTE   | 57,65 m  | VIA AL MAR (PTO 1 al 5)                |
| SUR       | 16,12 m  | ROSANA MORENO DE PULGARIN (PTO 5 AL 6) |
| OCCIDENTE | 52,88 m  | ROSANA MORENO DE PULGARIN (PTO 6 al 1) |

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-123.

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede a través de la vía Nacional - Ruta 62 en el sector rural del Municipio de Cañasgordas. Esta vía se encuentra asfaltada, cuenta con una calzada doble sentido y su estado de conservación es bueno.

- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con disponibilidad de servicio público de acueducto veredal y electricidad.

- 6.6. **UNIDADES FISIOGRAFICAS:** La franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 576,19 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos rurales, con pendiente entre 8 y 25 %, uso actual Agrícola, con disponibilidad de aguas suficientes y cuya norma de uso del suelo es Agroforestal.

- 6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal.

| CONSTRU. | CARACTERÍSTICAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | MEDIDA   | EDAD APROX AÑOS | ESTADO DE CONSERVACIÓN | VIDA ÚTIL (AÑOS) |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|------------------------|------------------|
| C1       | Construcción 1; Construcción de un piso, estructura con columnas en concreto, mampostería en bloque estriado y pañetado. Puertas y ventanas metálicas, cubierta mixta en teja de zinc y teja de barro sobre cercha en madera, techo en madera, con vigas en madera y rieles metálicos que utilizan pata secado de café. | 32,49 m2 | 15              | BUENO                  | 70               |



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| piso en placa de concreto con mineral alisado. Cocina: estructura con columnas en concreto, mampostería en bloque estriado y pañetado, cubierta en teja de zinc sobre cercha en madera., piso en placa de concreto con mineral alisado, mesón de 3 x 0,8 m en concreto enchapado en baldosa cerámica con lavaplatos en aluminio. Baño: estructura con columnas en concreto, mampostería en bloque estriado y pañetado, cubierta en teja de zinc sobre cercha en madera., piso en placa de concreto con mineral alisado, mobiliario completo sanitaria Lavamanos y ducha. Distribución: Dos habitaciones, cocina y baño |  |  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|

Pág. 13 de 35

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

| ITEM                   | CARAC.                                           |
|------------------------|--------------------------------------------------|
|                        | C1                                               |
| CIMENTACIÓN            | Ciclópea                                         |
| ESTRUCTURA             | Concreto                                         |
| ENTREPISO              | No presenta                                      |
| FACHADA                | Bloque estriado pintado parcialmente             |
| CUBIERTA               | Teja de zinc sobre cercha en madera              |
| CIELO RASO             | No presenta                                      |
| PISOS                  | Placa de concreto afinado en cemento             |
| COCINA                 | No presenta                                      |
| BAÑOS                  | Bloque estriado y piso en placa de concreto      |
| ACABADOS BAÑO          | Mampostería en bloque estriado                   |
| ACABADOS MUROS         | Mampostería de bloque estriado pañetado, pintado |
| OTROS                  | No presenta                                      |
| VETUSTEZ               | 15 años aprox.                                   |
| ESTADO DE CONSERVACIÓN | Buena                                            |





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

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

| CONSTRU. | CARACTERISTICAS                                                                                                                                                                                                                                                                | MEDIDA               | EDAD APROX AÑOS | ESTADO DE CONSERVACION | VIDA UTIL (AÑOS) |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|------------------------|------------------|
| CA1      | Corredor cubierto; Estructura en madera, semi muro en concreto de 1,20 m de alto en bloque estriado pañetado. Cubierta en teja de zinc sobre cercha en madera, piso en placa de concreto con mineral aislado, lavadero en concreto de 1 x 0,8 m enchapado en baldosa cerámica. | 24,16 m <sup>2</sup> | 15              | BUENO                  | 70               |
| CA2      | Zona dura: Zona dura en concreto de 0,5 m de espesor, con dos muros en bloques de concreto y varilla, uno de 7,84x0,90 m y el otro de 1,4 x 0,90 m                                                                                                                             | 31,68 m <sup>2</sup> | 15              | BUENO A REGULAR        | 70               |
| CA3      | Escaleras; Escaleras en concreto con 5 pasos de 1x0,45x 0,10 m                                                                                                                                                                                                                 | 1 un                 | 15              | BUENO A REGULAR        | 70               |
| CA4      | Tanque; Tanque en concreto de 1x1 m y 1 m de profundidad, bloque pañetado.                                                                                                                                                                                                     | 1 un                 | 20              | REGULAR                | 70               |
| CA5      | Semillero; estructura en madera y guadua, columnas en guadua y vigas en madera. De 2,00 m x 2,50 m y 1,6 m de alto                                                                                                                                                             | 1 un                 | 15              | BUENO A REGULAR        | 50               |
| CA6      | Cerca 1; Cerca de 3 hilos de alambre de púas con postes en madera separados a 1,5 m entre sí.                                                                                                                                                                                  | 10,08 ml             | 15              | BUENO A REGULAR        | 50               |

Pág. 14 de 35



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

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 607**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

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

| CULTIVO / ESPECIES                   | CANTIDAD |
|--------------------------------------|----------|
| Ciruelo DAP=0.25 M H= 3 M            | 2 UN     |
| Naranja DAP=0.25 M H= 3 M            | 10 UN    |
| Mandarino DAP=0.30 M H= 3 M          | 15 UN    |
| Aguacate DAP=0.25 M H= 2 M           | 2 UN     |
| Mango DAP=0.35 M H= 3 M              | 2 UN     |
| Plátanos DAP=0.25 M H= 2 M           | 10 UN    |
| Cactus                               | 2 UN     |
| Palma ornamental DAP=0.25 M H= 2.5 M | 1 UN     |
| Yuca                                 | 10 UN    |
| Sábila                               | 6 UN     |
| Café                                 | 30 UN    |



**Nota:** Las especie yuca no se tendrá en cuenta para la liquidación del presente avalúo debido a que su ciclo vegetativo es corto.

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

Pág. 15 de 35

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

**7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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

**7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123

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

## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**  
**Unidad fisiográfica 1**

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

| ESTUDIO DE MERCADO CAMPORESERAS AGROFORESTAL RURAL PENERENTE < 25% |                       |                 |                       |                    |                |                |                   |                      |                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|--------------------|----------------|----------------|-------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ITEM                                                               | TEL. CONTACTO         | NOMBRE CONTACTO | UBICACION - MUNICIPIO | SECTOR - VILLAGA   | TIPO DE OFERTA | VALOR OFERTA   | AREA TERRENO (HA) | AREA CONSTRUIDA (M2) | DESCRIPCION                                                                                                                                                                                                               |
| 1                                                                  | 3122812345-3003753453 | Vilfredo Arango | Cafategordas          | Loma de la Alegría | Finca          | \$ 250.000.000 | 30                | 200,00               | Finca "Loma de la Alegría" ubicada en la vereda La Loma de la Alegría, en una extensión de 30 Ha, con 3 casa de 150 m2, 1 caballería y 2 galpones, cuenta con cultivos bananeros, 4 rta de pastos, topografía semi llana. |
| 2                                                                  | 31 17398068-3036323   | Eiva Quiroz     | Cafategordas          | La Estrella        | Finca          | \$ 800.000.000 | 40                | 130,00               | Finca de 40 Ha en la vereda La Estrella, construida por 3 casa de 130 m2, cultivos bananeros, frutales, pastos para ganadería, topografía semi llerizada. Ubicada a 5 km del pueblo.                                      |
| 3                                                                  | 3146370346            | Oslen Ojeda     | Cafategordas          | Pavito             | Finca          | \$ 30.000.000  | 1,5               | 0,00                 | Finca de 1,5 Ha, en la vereda Pavito, frutales, con energía eléctrica y pendiente semi plana. Ubicada 15 min del pueblo de Cafategordas.                                                                                  |

Pág. 15 de 35

## 8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO :

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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

| DETALLE DE MERCADO - CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ - TOTAL PREDIO: 1.00 |                      |                |                 |                  |                |                   |                   |                        |                         |                        |                         |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|-----------------|------------------|----------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| ITEM                                                                   | TEL. CONTACTO        | NOMBRE         | SECTOR - VEREDA | CALLE            | TIPO DE OFERTA | VALOR OFERTA      | VALOR AJUSTADO    | TERRENO                |                         | CONSTRUCCIÓN           |                         |
|                                                                        |                      |                |                 |                  |                |                   |                   | AREA (M <sup>2</sup> ) | VALOR (M <sup>2</sup> ) | AREA (M <sup>2</sup> ) | VALOR (M <sup>2</sup> ) |
| 1                                                                      | 3112012548-388111440 | Roberto Arango | Cañasgordas     | Loma de la Regia | Finca          | \$ 200,000,000.00 | \$ 340,000,000.00 | 10,000                 | \$ 34,000,000.00        | 200,000                | \$ 68,000,000.00        |
| 2                                                                      | 311128008-300000     | Diego Quiroz   | Cañasgordas     | La Balsita       | Finca          | \$ 180,000,000.00 | \$ 300,000,000.00 | 10,000                 | \$ 30,000,000.00        | 100,000                | \$ 30,000,000.00        |
| 3                                                                      | 311128008-300000     | Diego Quiroz   | Cañasgordas     | Pemilla          | Finca          | \$ 180,000,000.00 | \$ 300,000,000.00 | 10,000                 | \$ 30,000,000.00        | 100,000                | \$ 30,000,000.00        |
| MEDIANEAS                                                              |                      |                |                 |                  |                | \$ 180,000,000.00 |                   |                        |                         |                        |                         |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR                                                    |                      |                |                 |                  |                | \$ 180,000,000.00 |                   |                        |                         |                        |                         |
| COEF. DE VARIACIÓN                                                     |                      |                |                 |                  |                | 7.39              |                   |                        |                         |                        |                         |
| VALOR ADOPTADO (M <sup>2</sup> )                                       |                      |                |                 |                  |                | \$ 18,000,000.00  |                   |                        |                         |                        |                         |
| VALOR ADOPTADO (M <sup>2</sup> )                                       |                      |                |                 |                  |                | \$ 18,000.00      |                   |                        |                         |                        |                         |

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS :**

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

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

Unidad fisiográfica 1

| MERCADO             |                    |                |                  |
|---------------------|--------------------|----------------|------------------|
| ITEM                | SECTOR - VEREDA    | TIPO DE OFERTA | VALOR TERRENO/HA |
| 1                   | Loma de la Alegría | Finca          | \$ 20,850,000.00 |
| 2                   | La Balsita         | Finca          | \$ 17,850,000.00 |
| 3                   | Pemilla            | Finca          | \$ 19,800,000.00 |
| PROMEDIO            |                    |                | \$ 19,433,333.33 |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR |                    |                | \$ 1,435,560.29  |
| COEF. DE VARIACIÓN  |                    |                | 7.39             |
| LÍMITE SUPERIOR     |                    |                | \$ 20,868,893.62 |
| LÍMITE INFERIOR     |                    |                | \$ 17,997,773.05 |

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 estudio de mercado realizado en el sector, ya que el predio objeto de avalúo comercial está más distante respecto al perímetro urbano del Municipio de Cañasgordas que los puntos de investigación.



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

| UNIDAD FISIAGRÁFICA | UNIDAD         |    | VALOR         |
|---------------------|----------------|----|---------------|
| U.F.1               | Hectárea       | Ha | \$ 18.000.000 |
| U.F.1               | Metro Cuadrado | m2 | \$ 1.800      |

## 10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

### Unidad Fisiográfica 1

**Oferta 1:** Finca "Jardín de Oro" ubicada en la vereda La Loma de la Alegría, con una extensión de 10 Ha, con 1 casa de 150 m2, 1 cabaña y 2 quiosquitos, cuenta con cultivos transitorios, 4 Ha de pastos, topografía semiplana.

**Oferta 2:** Finca de 40 Ha en la vereda La Balsita, constituida por 1 casa de 130 m2, cultivos transitorios, frutales, pastos para ganadería, topografía semi inclinada. Ubicada a 5 min del pueblo.

**Oferta 3:** Finca de 1.5 Ha, en la vereda Pernilla, frutales, con energía eléctrica y pendiente semiplana. Ubicada 15 min del pueblo de Cañasgordas.

Pág. 18 de 35

## 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

### 11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Flitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 191. Conforme a la información obtenida de la ficha predial, la franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas.





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123

Construcción 1: Construcción de un piso, estructura con columnas en concreto, mampostería en bloque estrado y paletado. Puertas y ventanas metálicas, cubierta mixta en teja de zinc y teja de barro sobre cercha en madera, techo en madera, con vigas en madera y rieles metálicos que utilizan para secado de café, piso en placa de concreto con mineral alisado. Cocina: estructura con columnas en concreto, mampostería en bloque estrado y paletado, cubierta en teja de zinc sobre cercha en madera, piso en placa de concreto con mineral alisado, mesón de 3 x 0,8 m en concreto enchapado en baldosa cerámica con lavaplatos en aluminio. Baño: estructura con columnas en concreto, mampostería en bloque estrado y paletado, cubierta en teja de zinc sobre cercha en madera, piso en placa de concreto con mineral alisado, mobiliario completo sanitario lavamanos y ducha. Distribución: Dos habitaciones, cocina y baño

| ITEM                                                 | PAGINA<br>CONSTRUDATA<br>191 | UNIDAD | VALOR<br>UNITARIO | CANTIDAD | VALOR            |
|------------------------------------------------------|------------------------------|--------|-------------------|----------|------------------|
| Descapote a máquina                                  | 159                          | m3     | \$ 8.625,00       | 0,97     | \$ 8.576,43      |
| Excavación manual general                            | 159                          | m3     | \$ 13.443,00      | 3,25     | \$ 43.675,31     |
| Replanteo                                            | 159                          | m2     | \$ 2.830,00       | 32,49    | \$ 85.448,70     |
| Cimentación Ciclopea                                 | 175                          | m3     | \$ 355.836,00     | 3,25     | \$ 1.156.111,16  |
| Placa en Concreto 3000 PSI 10CM malla electrosoldada | 182                          | m2     | \$ 109.789,00     | 32,49    | \$ 3.567.044,01  |
| Aislado de piso 4 cm                                 | 184                          | m2     | \$ 13.509,00      | 32,49    | \$ 438.907,41    |
| Muro Divisorio Bloque Estrado No. 4                  | 188                          | m2     | \$ 41.835,00      | 60,90    | \$ 2.553.841,50  |
| Puerta con marco 0,61-0,75                           | 172                          | m2     | \$ 235.266,00     | 4,00     | \$ 941.064,00    |
| piso en cerámica 20 x 20 cm                          | 192                          | m2     | \$ 40.185,00      | 10,00    | \$ 401.850,00    |
| puerta ventanas lamina                               | 173                          | m2     | \$ 108.400,00     | 4,00     | \$ 433.600,00    |
| Puerta lamina cold rolled cal. 18                    | 173                          | m2     | \$ 197.625,00     | 1,60     | \$ 316.040,00    |
| Estructural de madera para teja fibrocemento         | 176                          | m      | \$ 30.441,00      | 29,50    | \$ 898.009,50    |
| pañete liso muros 1:4                                | 177                          | m2     | \$ 18.592,00      | 121,80   | \$ 2.264.505,60  |
| Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24                | 178                          | m2     | \$ 53.317,00      | 25,90    | \$ 1.380.910,30  |
| Teja de Barro Natural                                | 178                          | m2     | \$ 48.093,00      | 8,80     | \$ 324.013,80    |
| Mesón en concreto                                    | 180                          | m2     | \$ 110.724,00     | 2,40     | \$ 265.737,60    |
| inodoro tipo I                                       | 226                          | un     | \$ 312.554,00     | 1,00     | \$ 312.554,00    |
| Lavamanos con grifería tipo I                        | 226                          | un     | \$ 227.250,00     | 1,00     | \$ 227.250,00    |
| Ducha con grifería Tipo I                            | 226                          | un     | \$ 94.623,00      | 1,00     | \$ 94.623,00     |
| 101 lavaplatos acero 55 cm x 40 cm                   | 94                           | un     | \$ 118.823,00     | 1,00     | \$ 118.823,00    |
| Salida Luminaria en techo EMT                        | 214                          | un     | \$ 173.619,00     | 5,00     | \$ 868.095,00    |
| Salida Interruptor Sencillo PVC                      | 214                          | un     | \$ 95.547,00      | 5,00     | \$ 482.735,00    |
| Tablero Trifásico 12 Circuitos                       | 216                          | un     | \$ 221.057,00     | 1,00     | \$ 221.057,00    |
| Hera Cubierta AA                                     | 49                           | hc     | \$ 19.290,00      | 10,00    | \$ 192.900,00    |
| Total Costo Directo                                  |                              |        |                   |          | \$ 17.569.273,92 |
| Administración                                       |                              |        | 5%                |          | \$ 878.963,70    |
| Imprevistos                                          |                              |        | 3%                |          | \$ 527.978,22    |
| Utilidad                                             |                              |        | 7%                |          | \$ 1.231.949,17  |
| Total AUJ                                            |                              |        | 15%               |          | \$ 2.639.891,09  |
| Total                                                |                              |        |                   |          | \$ 20.339.186,01 |
| Cantidad                                             |                              |        |                   |          | 32,49            |
| Valor metro cuadrado                                 |                              |        |                   |          | \$ 626.958,61    |

Pág. 19 de 35

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:** La siguiente construcción principal que se encuentran en la franja objeto de avalúo es susceptible de ser depreciada:

| ITEM | EDAD | VEDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
|------|------|-----------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|-------------|----------------|
| CA1  | 18   | 32        | 33,43%            | 2                      | 33,43%       | \$422.935,21     | \$34.731         | \$388.205   | \$388.205      |



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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

## 12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

### 12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 191. Conforme a la información obtenida de la ficha predial, la franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas.

| Comedor cubierto: Estructura en madera, semi muro en concreto de 1,20 m de alto en bloque estriado pautado, cubierta en teja de zinc sobre cancha en madera, piso en placa de concreto con mineral alisado, lavadero en concreto de 1x0,8 m anchapado en baldos cerámicas. |                              |        |                   |          |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------|-------------------|----------|------------------------|
| ITEM                                                                                                                                                                                                                                                                       | PAGINA<br>CONSTRUDATA<br>191 | UNIDAD | VALOR<br>UNITARIO | CANTIDAD | VALOR                  |
| Placa en Concreto 3000 PSI 10CM malla elect                                                                                                                                                                                                                                | 182                          | m2     | \$ 109.789.00     | 24.16    | \$ 2.652.502.24        |
| Alisado de piso 2cm                                                                                                                                                                                                                                                        | 194                          | m2     | \$ 13.509.00      | 24.16    | \$ 326.377.44          |
| Muro Divisorio Bloque Estriado No. 4                                                                                                                                                                                                                                       | 188                          | m2     | \$ 41.035.00      | 12.00    | \$ 503.220.00          |
| Estructura de madera para teja Fibrocemento                                                                                                                                                                                                                                | 178                          | m      | \$ 30.441.00      | 15.00    | \$ 456.615.00          |
| Cubierta sencilla teja aluzinc cal 24                                                                                                                                                                                                                                      | 178                          | m2     | \$ 53.317.00      | 24.16    | \$ 1.288.158.72        |
| Lavadero en granito pulido                                                                                                                                                                                                                                                 | 229                          | un     | \$ 197.912.00     | 1.00     | \$ 197.912.00          |
| Hora Cuadrilla AA                                                                                                                                                                                                                                                          | 49                           | ho     | \$ 18.290.00      | 8.00     | \$ 146.320.00          |
| Imprevistos                                                                                                                                                                                                                                                                |                              | %      |                   | 10       | \$ 557.108.54          |
| <b>Total</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |                              |        |                   |          | <b>\$ 8.128.183.94</b> |
| <b>Cantidad</b>                                                                                                                                                                                                                                                            |                              |        |                   |          | <b>24.16</b>           |
| <b>Valor metro cuadrado</b>                                                                                                                                                                                                                                                |                              |        |                   |          | <b>\$ 336.680.41</b>   |

| CA2: Zona dura: Zona dura en concreto de 0,5 m de espesor, con dos muros en bloques de concreto y varilla, uno de 7,84x0,96 m y el otro de 1,4 x 0,90 m |                              |        |                   |          |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------|-------------------|----------|------------------------|
| ITEM                                                                                                                                                    | PAGINA<br>CONSTRUDATA<br>191 | UNIDAD | VALOR<br>UNITARIO | CANTIDAD | VALOR                  |
| Placa en Concreto 3000 PSI 10CM malla elect                                                                                                             | 182                          | m2     | \$ 109.789.00     | 31.88    | \$ 3.478.115.52        |
| Muro bloque concreto estructural 19 cm                                                                                                                  | 188                          | m2     | \$ 101.889.00     | 8.28     | \$ 841.603.14          |
| Imprevistos                                                                                                                                             |                              | %      |                   | 10       | \$ 431.971.87          |
| <b>Total</b>                                                                                                                                            |                              |        |                   |          | <b>\$ 4.751.690.53</b> |
| <b>Cantidad</b>                                                                                                                                         |                              |        |                   |          | <b>31.88</b>           |
| <b>Valor metro cuadrado</b>                                                                                                                             |                              |        |                   |          | <b>\$ 149.080.33</b>   |



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

**Telefax: 8123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C., Colombia**



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

| Escalera: Escalera en concreto con 5 pasos de 1x0,45x 0,10 m                                                     |                              |        |                   |                |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------|-------------------|----------------|----------------------|
| ITEM                                                                                                             | PAGINA<br>CONSTRUDATA<br>191 | UNIDAD | VALOR<br>UNITARIO | CANTIDAD       | VALOR                |
| concreto corriente grava común 1500 PSI                                                                          | 176                          | m2     | \$ 161.290.00     | 0.22           | \$ 35.483.80         |
| TABLA CHAPA 30 X 1,8-2CM X 2,9M. ORDINARIO                                                                       | 120                          | un     | \$ 22.906.00      | 1.00           | \$ 22.906.00         |
| BARRA CORRUGADA G-60 SIS" (6M)                                                                                   | 77                           | un     | \$ 24.655.00      | 3.00           | \$ 73.965.00         |
| Hora Cuadrilla AA                                                                                                | 48                           | hc     | \$ 15.290.00      | 4.00           | \$ 73.160.00         |
| Imprevistos                                                                                                      |                              | %      |                   | 10             | \$ 20.551.48         |
| <b>Total</b>                                                                                                     |                              |        |                   |                | <b>\$ 226.086.28</b> |
| <b>Cantidad</b>                                                                                                  |                              |        |                   |                | <b>1.00</b>          |
| <b>Valor metro cuadrado</b>                                                                                      |                              |        |                   |                | <b>\$ 226.086.28</b> |
| Tanque: Tanque en concreto de 1x1 m y 1 m de profundidad, bloque pafetado.                                       |                              |        |                   |                |                      |
| ITEM                                                                                                             | PAGINA<br>CONSTRUDATA<br>191 | UNIDAD | VALOR<br>UNITARIO | CANTIDAD       | VALOR                |
| Paquete iso muros 1:4                                                                                            | 177                          | m2     | \$ 18.592.00      | 4.00           | \$ 74.368.00         |
| Muro Divisorio Bloque Estriado No. 4                                                                             | 188                          | m2     | \$ 41.935.00      | 4.00           | \$ 167.740.00        |
| Hora Cuadrilla AA                                                                                                | 49                           | hc     | \$ 15.290.00      | 4.00           | \$ 73.160.00         |
| Imprevistos                                                                                                      |                              | %      |                   | 10             | \$ 31.528.00         |
| <b>Total</b>                                                                                                     |                              |        |                   |                | <b>\$ 346.794.00</b> |
| <b>Cantidad</b>                                                                                                  |                              |        |                   |                | <b>1.00</b>          |
| <b>Valor metro cuadrado</b>                                                                                      |                              |        |                   |                | <b>\$ 346.794.00</b> |
| Semiñero: estructura en madera y guadua, columnas en guadua y vigas en madera de 2,00 m x 2,50 m y 1,6 m de alto |                              |        |                   |                |                      |
| ITEM                                                                                                             | PAGINA<br>CONSTRUDATA<br>191 | UNIDAD | VALOR<br>UNITARIO | CANTIDAD       | VALOR                |
| Replanteo                                                                                                        | 159                          | m2     | \$ 2.630.00       | 2.00           | \$ 5.260.00          |
| Vera corredor Ø8 a 10 cm (3 m) Eucalipto                                                                         | 121                          | un     | \$ 7.894.00       | 2.00           | \$ 15.788.00         |
| Guadua Roliza (3M)                                                                                               | 121                          | un     | \$ 9.167.00       | 2.00           | \$ 18.334.00         |
| Hora Cuadrilla AA                                                                                                | 8                            | hc     | \$ 15.290.00      | 3.00           | \$ 54.870.00         |
| Imprevistos                                                                                                      |                              | %      |                   | 10             | \$ 9.425.20          |
| <b>Total</b>                                                                                                     |                              |        |                   |                | <b>\$ 103.677.20</b> |
| <b>Cantidad</b>                                                                                                  |                              |        |                   |                | <b>1.00</b>          |
| <b>Valor metro cuadrado</b>                                                                                      |                              |        |                   |                | <b>\$ 103.677.20</b> |
| Cerca 1: Cerca a 3 hilos de alambre de púas con postes en madera separados a 1,5 m entre sí.                     |                              |        |                   |                |                      |
| ITEM                                                                                                             | Página<br>Construdata 191    | UNIDAD | CANTIDAD          | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL          |
| Umaton Ø10-12 cm (3m) Eucalipto                                                                                  | 121                          | un     | 7.00              | \$ 16.660.00   | \$ 116.760.00        |
| Alambre de púas 10WA (350M) CAL 14                                                                               | 96                           | m      | 31.00             | \$ 456.00      | \$ 14.136.00         |
| Grapa Cerca 1 X 12 3000g Puma                                                                                    | -                            | Kg     | 1.00              | \$ 6.900.00    | \$ 6.900.00          |
| Hora cuadrilla AA con prestaciones                                                                               | 26                           | hc     | 5.00              | \$ 18.290.00   | \$ 91.450.00         |
| Imprevistos                                                                                                      | -                            | %      | 10.00             |                | \$ 22.924.60         |
| <b>VALOR TOTAL</b>                                                                                               |                              |        |                   |                | <b>\$ 252.170.60</b> |
| <b>TOTAL CANTIDAD</b>                                                                                            |                              |        |                   |                | <b>\$ 10.08</b>      |
| <b>VALOR POR METRO LINEAL</b>                                                                                    |                              |        |                   |                | <b>\$ 25.017.00</b>  |

Fuente grapas: <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/90475/grapa-cerca-1-x-12-3000g>



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

**12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI.** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexos.

| ITEM | EDAD | VIDA ÚTIL | PORCIÓN DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
|------|------|-----------|-----------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|-------------|----------------|
| CA1  | 15   | 70        | 21.43%          | 2                      | 15.21%       | \$ 253,820.41    | \$18,573         | \$235,247   | \$205,000      |
| CA2  | 15   | 70        | 21.43%          | 2.5                    | 19.04%       | \$ 140,960.33    | \$40,891         | \$100,069   | \$ 110,000     |
| CA3  | 15   | 70        | 21.43%          | 2.5                    | 20.00%       | \$ 200,000.00    | \$53,186         | \$146,814   | \$210,000      |
| CA4  | 20   | 70        | 28.57%          | 3                      | 18.34%       | \$ 346,794.80    | \$111,916        | \$234,878   | \$230,000      |
| CA5  | 15   | 50        | 30.00%          | 2.5                    | 25.98%       | \$ 130,677.26    | \$35,345         | \$95,332    | \$ 77,000      |
| CA6  | 15   | 50        | 30.00%          | 2.5                    | 25.98%       | \$ 25,817.00     | \$6,303          | \$19,514    | \$ 20,000      |

### 13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

#### 13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

| CULTIVO / ESPECIES                   | CANTIDAD | PRECIO (und) |
|--------------------------------------|----------|--------------|
| Ciruelo DAP=0.25 M H= 3 M            | 2 UN     | \$ 49,480    |
| Naranja DAP=0.25 M H= 3 M            | 10 UN    | \$ 108,822   |
| Mandarino DAP=0.30 M H= 3 M          | 15 UN    | \$164,102    |
| Aguacate DAP=0.25 M H= 2 M           | 2 UN     | \$ 268,140   |
| Mango DAP=0.35 M H= 3 M              | 2 UN     | \$120,113    |
| Plátanos DAP=0.25 M H= 2 M           | 10 UN    | \$37,924     |
| Cactus                               | 2 UN     | \$6,500      |
| Palma ornamental DAP=0.25 M H= 2.5 M | 1 UN     | \$165,053    |
| Yuca                                 | 10 UN    | \$0          |
| Sábila                               | 6 UN     | \$7,500      |
| Café                                 | 30 UN    | \$ 5301      |



| CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES          |        |          |             |                        |
|--------------------------------------|--------|----------|-------------|------------------------|
| CULTIVOS Y ESPECIES                  | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNIT. | VALOR TOTAL            |
| Ciruelo DAP=0.25 M H= 3 M            | un     | 2.00     | \$ 49,480   | \$ 98,960.00           |
| Naranja DAP=0.25 M H= 3 M            | un     | 10.00    | \$ 108,822  | \$ 1,088,220.00        |
| Mandarino DAP=0.30 M H= 3 M          | un     | 15.00    | \$ 164,102  | \$ 2,461,530.00        |
| Aguacate DAP=0.25 M H= 2 M           | un     | 2.00     | \$ 268,140  | \$ 536,280.00          |
| Mango DAP=0.35 M H= 3 M              | un     | 2.00     | \$ 120,113  | \$ 240,226.00          |
| Plátano DAP=0.25 M H= 2 M            | un     | 10.00    | \$ 37,924   | \$ 379,240.00          |
| Cactus                               | un     | 2.00     | \$ 6,500    | \$ 13,000.00           |
| Palma ornamental DAP=0.25 M H= 2.5 M | un     | 1.00     | \$ 165,053  | \$ 165,053.00          |
| Yuca                                 | un     | 10.00    | \$ 0        | \$ 0.00                |
| Sábila                               | un     | 6.00     | \$ 7,500    | \$ 45,000.00           |
| Café                                 | un     | 30.00    | \$ 5,301    | \$ 159,030.00          |
| <b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>     |        |          |             | <b>\$ 6,132,471.00</b> |



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

#### **14. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- El predio presenta acceso a través de la vía Nacional – Ruta No. 62, que se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio no presenta construcciones anexas.
- El predio está ubicado en zona rural con uso normativo Agroforestal
- El predio presenta una topografía definida como ondulada.
- El valor final del avalúo comercial corporativo se aproxima al peso más cercano por práctica valuatoria, dado que es más usual el intercambio de moneda en pesos y no en centavos en el territorio nacional.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/ 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

Pág. 23 de 35





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

**15. RESULTADO DE AVALÚO.**

PREDIO CAM2-UF1-CCG-123

PROPIETARIO: ROSANA MORENO DE PULGARIN G.E.P.D

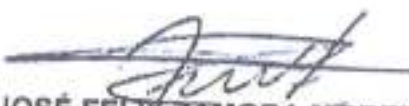
| DESCRIPCIÓN                        | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNITARIO   | SUB TOTAL               |
|------------------------------------|--------|----------|------------------|-------------------------|
| <b>TERRENO</b>                     |        |          |                  |                         |
| TERRENO (UF1)                      | Ha     | 0.057618 | \$ 18,000,000.00 | \$ 1,037,142.00         |
| <b>TOTAL TERRENO</b>               |        |          |                  | <b>\$ 1,037,142.00</b>  |
| <b>CONSTRUCCION PRINCIPAL</b>      |        |          |                  |                         |
| C1                                 | m2     | 32.49    | \$ 528,000.00    | \$ 17,154,720.00        |
| <b>TOTAL CONSTRUCCION</b>          |        |          |                  | <b>\$ 17,154,720.00</b> |
| <b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>       |        |          |                  |                         |
| CA1                                | m2     | 24.18    | \$ 215,000.00    | \$ 5,194,400.00         |
| CA2                                | m2     | 31.88    | \$ 120,000.00    | \$ 3,801,600.00         |
| CA3                                | m2     | 1.00     | \$ 213,000.00    | \$ 213,000.00           |
| CA4                                | m2     | 1.00     | \$ 232,000.00    | \$ 232,000.00           |
| CA5                                | m2     | 1.00     | \$ 77,000.00     | \$ 77,000.00            |
| CA6                                | m2     | 10.08    | \$ 18,000.00     | \$ 181,520.00           |
| <b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b> |        |          |                  | <b>\$ 9,708,520.00</b>  |
| <b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>   |        |          |                  | <b>\$ 5,122,471.00</b>  |
| <b>TOTAL MEJORAS</b>               |        |          |                  | <b>\$ 31,986,711.00</b> |
| <b>TOTAL AVALÚO</b>                |        |          |                  | <b>\$ 33,023,853.00</b> |

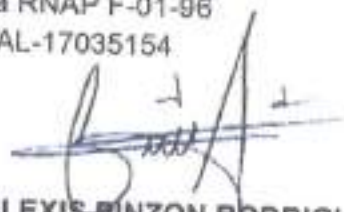
**TOTAL AVALÚO: TREINTA Y TRES MILLONES VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$33.023.853,00).**

Pág. 24 de 35

Bogotá, D.C., 09 de Septiembre de 2019.  
Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
Representante Legal  
Matrícula RNAP F-01-96  
RAA AVAL-17035154

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

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



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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

**15.2 RESULTADO DE AVALÚO PROPIETARIO**

PREDIO CAM2-UF1-CCG-123

PROPIETARIO: ROSANA MORENO DE PULGARIN Q.E.P.D

| DESCRIPCIÓN          | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNITARIO   | SUB TOTAL              |
|----------------------|--------|----------|------------------|------------------------|
| <b>TERRENO</b>       |        |          |                  |                        |
| TERRENO (UF1)        | Ha     | 0.067619 | \$ 16.000.000.00 | \$ 1.037.142.00        |
| <b>TOTAL TERRENO</b> |        |          |                  | <b>\$ 1.037.142.00</b> |
| <b>TOTAL AVALÚO</b>  |        |          |                  | <b>\$ 1.037.142.00</b> |

**TOTAL AVALÚO: UN MILLÓN TREINTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (1.037.142,00).**

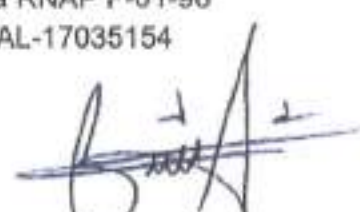
Bogotá, D.C., 09 de Septiembre de 2019.

Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
 Representante Legal  
 Matrícula RNAP F-01-96  
 RAA AVAL-17035154

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

Pág. 26 de 36

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





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

## 15.2 RESULTADO DE AVALÚO MEJORATARIO.

PREDIO CAM2-UF1-CCG-123

MEJORATARIO HORACIO PULGARIN MORENO C.O. 3430479

| DESCRIPCIÓN                        | UNIDAD | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | SUB TOTAL               |
|------------------------------------|--------|----------|----------------|-------------------------|
| <b>CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL</b>      |        |          |                |                         |
| C1                                 | m2     | 32.48    | \$ 628,000.00  | \$ 17,154,720.00        |
| <b>TOTAL CONSTRUCCIÓN</b>          |        |          |                | <b>\$ 17,154,720.00</b> |
| <b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>       |        |          |                |                         |
| CA1                                | m2     | 24.18    | \$ 215,000.00  | \$ 5,198,400.00         |
| CA2                                | m2     | 31.98    | \$ 120,000.00  | \$ 3,837,600.00         |
| CA3                                | m2     | 1.00     | \$ 213,000.00  | \$ 213,000.00           |
| CA4                                | m2     | 1.00     | \$ 232,000.00  | \$ 232,000.00           |
| CA5                                | m2     | 1.00     | \$ 77,000.00   | \$ 77,000.00            |
| CA6                                | m2     | 10.08    | \$ 18,000.00   | \$ 181,520.00           |
| <b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b> |        |          |                | <b>\$ 9,709,520.00</b>  |
| <b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>   |        |          |                | <b>\$ 6,122,471.00</b>  |
| <b>TOTAL MEJORAS</b>               |        |          |                | <b>\$ 31,986,711.00</b> |
| <b>TOTAL AVALÚO</b>                |        |          |                | <b>\$ 31,986,711.00</b> |

**TOTAL AVALÚO: TREINTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$31.986.711,00).**

Bogotá, D.C., 09 de Septiembre de 2019.

Cordialmente,

*[Handwritten signature]*  
08/01/2020

Pág. 26 de 35

*[Handwritten signature]*  
**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
Representante Legal  
Matrícula RNAP F-01-96  
RAA AVAL-17035154

*[Handwritten signature]*  
**JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO**  
Director del proyecto  
Miembro del Comité  
RAA: AVAL-80095537

*[Handwritten signature]*  
**OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ**  
Perito Avaluador  
Miembro del Comité  
RAA AVAL-1014242133





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

**16. DOCUMENTOS ANEXOS**

**16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO**

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
|                        |                        |
| <b>ENTORNO</b>         | <b>ENTORNO</b>         |
|                        |                        |
| <b>VISTA GENERAL</b>   | <b>C1 CONSTRUCCIÓN</b> |
|                        |                        |
| <b>C1 CONSTRUCCIÓN</b> | <b>C1 CONSTRUCCIÓN</b> |
|                        |                        |
| <b>C1 CONSTRUCCIÓN</b> | <b>CA 1 CORREDOR</b>   |

Pág. 27 de 35



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| <b>CA2 ZONA DURA</b>                                                                | <b>CA3 ESCALERAS</b>                                                                 |
|    |    |
| <b>CA4 TANQUE</b>                                                                   | <b>CA6 CERCA</b>                                                                     |
|  |  |
| <b>MANGO</b>                                                                        | <b>PLATANOS</b>                                                                      |
|  |  |
| <b>CIRUELO</b>                                                                      | <b>NARANJO</b>                                                                       |

Pág. 28 de 35



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

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



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

|                                                                                   |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| <b>MANDARINO</b>                                                                  | <b>PALMA ORNAMENTAL</b>                                                            |



Pág. 29 de 35

## 16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO

PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123



Cañasgordas Florece con Amor  
Administración 2016-2019



Secretaría de Planeación

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN, OBRAS PÚBLICAS Y  
DESARROLLO TERRITORIAL DE CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA

**CERTIFICA QUE**

Quinto acuerdo No. 026 del 2022 expedido por el Consejo Municipal de Esfuerzo y  
Estrategia "con el objeto del cual se solicita al Sistema de Ordenamiento Territorial del  
Municipio de Esfuerzo" y de acuerdo a la cartografía contenida en el y con la finalidad  
de ser adherido a la consulta especial por el Proyecto "ANTHROPISTA al ASAR 2" según se  
propone en la Hoja pasada ASAR DEL C.C.C. 123. -> Suma que

Para el perfil consultado y en concordancia con lo dispuesto en el 101, literal B, contenido estructura, Capítulo = Clasificación del sector, Artículos 19 y 20, dentro la Clasificación General de los Dólos, establece como rubro en Principales Inversiones directas, Restringidos y Pasivos.

Por lo tanto, el bien inmueble identificado con cédula catastral de FOLIO 01200007800000000000, es de grado RURAL, ubicado en la vereda CHONTALERO, de acuerdo al Mapa No. 06 de la Cartografía del POT con el Título Mapas de uso de suelo SECTORIAL DEL MUNICIPIO DE CANAGUAS, por lo siguiente queda en vía de hecho:

| USOS               | ZONA RURAL                                                                                                                    |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uso Principal      | Agricultural                                                                                                                  |
| Uso Complementario | Químico                                                                                                                       |
| Uso Recreacional   | Agricultura familiar, forestal, dispersión, extracción de<br>especies forestales no venatorias por la legislación<br>forestal |
| Uso Principal      | Forestal                                                                                                                      |

El estudiante tiene que estar a complementaria durante en los periodos paralelos a las mas principales en desarrollo de otras actividades comerciales o laborales siempre y cuando no genere acciones ambientales negativas y cumplir con la normatividad vigente.



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**



**Cañasgordas Florece con Amor**  
Administración 2016-2019



ALCALDIA DE  
CAÑASGORDAS

**Definición:**

Secretaría de Planeación

"Zona Rural: Constituye esta categoría las áreas que se encuentran por fuera del perímetro urbano."

**OBSERVACIONES:**

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

El uso de suelo del predio es compatible con el desarrollo vital y económico del Municipio.

Dado en Cañasgordas, a los 2 días del mes de julio de 2019.

Pág. 31 de 35

**JESUS ARNOLDO OSPINA GARCÉS**  
Secretario de Planeación y Obras Públicas  
Tel: 8564634 - 3156529636  
Dirección: Calle 25 N° 29 A - 03  
Palacio Municipal Piso 2

Proyectó: Martha P.  
Revisó: Conrado R.  
Aprobó: Arnoldo D.



Calle 25 N° 29 A - 03 - Palacio Municipal Piso 2 - Cañasgordas - Boyacá - Colombia  
Código postal: 052040 - correo: planeacion@cañasgordas.gov.co - planeacion@cañasgordas.gov.co

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

**Telefax: 8123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 507**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

### 16.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

| Espece  | Rango GAP m | GAP adoptado m | Altura semestral m | Factor de forma | Volúmen m <sup>3</sup> | Volúmen adoptado m <sup>3</sup> | \$/m <sup>3</sup> | Valor por planta |
|---------|-------------|----------------|--------------------|-----------------|------------------------|---------------------------------|-------------------|------------------|
| Exótico | 0,20 - 0,40 | 0,3            | 5                  | 0,7             | 0,24/100421            | 0,24/100421                     | 209.000           | 49.481           |

| ESPECIE                | PRECIO DE COMPRA | PLANTAS | COSTO DE ESTABLECIMIENTO | COSTO DE MANTENIMIENTO/ | VALOR ADOPTADO |
|------------------------|------------------|---------|--------------------------|-------------------------|----------------|
| MANGO (PRODUCCIÓN)     | \$ 1.070         | 204     | \$ 7.380.000             | \$ 6.209.000            | \$ 120.113     |
| NARANJO (PRODUCCIÓN)   | \$ 759           | 204     | \$ 4.631.745             | \$ 5.181.156            | \$ 108.822     |
| MANDARINO (PRODUCCIÓN) | \$ 1.450         | 204     | \$ 4.631.745             | \$ 5.181.156            | \$ 164.302     |
| PLÁTANO (PRODUCCIÓN)   | \$ 936           | 1400    | \$ 8.806.514             | \$ 7.859.236            | \$ 37.924      |
| AGUACATE (PRODUCCIÓN)  | \$ 1.600         | 285     | \$ 10.505.260            | \$ 7.642.000            | \$ 268.140     |

| ESTADO DE DESARROLLO | PRECIO DE COMPRA | PLANTAS | COSTO DE ESTABLECIMIENTO | COSTO DE MANTENIMIENTO/ | VALOR ADOPTADO |
|----------------------|------------------|---------|--------------------------|-------------------------|----------------|
|                      | /Ha              | /Ha     | /Ha                      | AÑO                     |                |
| CAFÉ PRODUCCION      | 5 2,000          | 4500    | \$ 8,233,253             | \$ 5,622,150            | \$ 5,301       |

| ESPECIE          | VIDA ÚTIL | FUERA VIDA | PRECIO DE COMPRA | PLANTAS | COSTO DE ESTABLECIMIENTO | COSTO DE MANTENIMIENTO/ | VALOR ADOPTADO |
|------------------|-----------|------------|------------------|---------|--------------------------|-------------------------|----------------|
|                  | AÑOS      | ÚTIL       | /NO              | POR ha  | /ha                      | AÑO                     |                |
| PALMA ORNAMENTAL | 20        | 211        | \$ 247           | 128     | \$ 9.454.024             | \$ 4.274.664            | \$ 100.985.00  |

| NOMBRE DE LA ESPECIE | VALOR MINIMO POR PLANTA | VALOR INTERMEDIO POR PLANTA | VALOR MAXIMO POR PLANTA | VALOR ADOPTADO |
|----------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------|
| SÁBILA               | \$ 5.000.00             | \$ 7.500.00                 | \$ 10.000.00            | \$ 7.500.00    |
| CACTUS               | \$ 5.000.00             | \$ 6.500.00                 | \$ 8.000.00             | \$ 6.500.00    |





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

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

**I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO CAM2-UF1-CCG-123.**

**Tipo de Inmueble:** FRANJA DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES

**Dirección:** PALMA BLANCA

**Vereda:** CHONTADURO.

**Municipio:** CAÑASGORDAS.

**Departamento:** ANTIOQUIA

**Cédula catastral:** 138-2-001-000-0028-00007-0000-00000

**Títulos de adquisición:** Compraventa mediante Escritura Pública N° 321 de fecha 12 de Diciembre de 1970 otorgada en la Notaría Única de Cañasgordas registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 011-16449. Personas que interviene en el acto De: Gerardo Antonio Usuga Tuberquia y Tulia Elena Vargas de Usuga, A: Rosana Moreno Viuda de Pulgarín

**Matrícula:** 011-16449 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

**Propietario:** ROSANA MORENO DE PULGARIN Q.E.P.D.

Pág. 33 de 35

**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 correspondiente a los gastos de notariado y registro no será considerado en el presente avalúo comercial por requerimiento del solicitante, toda vez que este cálculo es un valor de referencia el cual puede variar al momento de realizar los trámites de traspaso ante las autoridades competentes.



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO PREDIO CAM2-UF1-CCG-123**

**IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

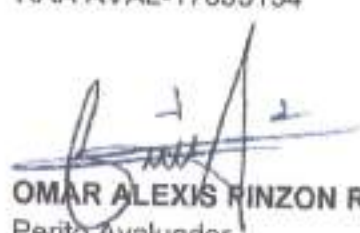
| Total indemnizaciones Daño Emergente                                                  |                  |                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------|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

Bogotá, D.C., 23 de Julio de 2019.

Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
Representante Legal  
Matrícula RNAP F-01-96  
RAA AVAL-17035154

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

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

Pág. 34 de 35





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALUOS

### LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C. COMITÉ TECNICO DE AVALUOS CORPORATIVOS

En Bogotá, D.C. siendo las 8:20 a.m. del día 11 de Septiembre de 2019, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato de prestación de servicios celebrado entre CONCESION AUTOPISTAS URABA S.A.S. y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.:

#### MIEMBROS COMITÉ AVALUOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ

LISANDRO CASTAÑEDA

JOSE FELIX ZAMORA MORENO

OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ



Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

| No. | Avalúo           | Valor Total      | Valor Discriminado |                  |
|-----|------------------|------------------|--------------------|------------------|
| 1   | CAM2-UF1-CCG-123 | \$ 33.023.853,00 | Propietario        | \$ 1.037.142,00  |
|     |                  |                  | Mejoratorio        | \$ 31.986.711,00 |

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, **Sr. Diego Monroy Rodríguez**, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio del Municipios correspondientes a los solicitados por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmuebles.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvieron los resultados para valor de área de terreno, valor de construcción y valor de avalúo para seguro en los casos que aplica, contenidos en los informes de los estudios valuatorios.

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, se levantó la sesión, siendo la 10:30 p.m. del día y fecha arriba mencionados.



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**COMITÉ DE AVALUOS**

**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**

Representante Legal  
Matrícula RNAP F-01-96  
RAA AVAL-17035154

**LISANDRO CASTAÑEDA**

Miembro Comité  
RAA AVAL-79425497

**JOSE FELIX ZAMORA MORENO**

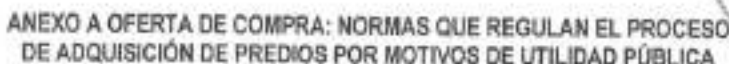
Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537

**OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ**

Perito avaluador  
RAA AVAL-1014242133







**TODOS POR UN  
NUEVO PAÍS**



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

4 AGO 2020  
CARACAS  
VENEZUELA

$N$  = tipo de la muestra

$N$  = número de días de la muestra

Cuando el número de días ( $N$ ) es pequeño (menor de 10 observaciones) se emplea  $n-1$  como denominador.

$K$  = Coeficiente de variación ( $K$ )

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

Esta definición se puede formular en la siguiente expresión:

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

En donde:

$s$  = coeficiente de variación

$\bar{x}$  = media aritmética

$K$  = media aritmética

$K$  = Coeficiente de variación ( $K$ )

Expresado en la siguiente formulación:

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

$A$  =

$A$  =

En donde:

$A$  = coeficiente de variación

$s$  = media aritmética

$K$  = media, dando valor al valor que más se repite

$K$  = desviación estándar

Se tiene que cada elemento positivo o negativo de resultado origina signo positivo o negativo en el valor original se superpone a la media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene un resultado negativo y así la tanda la tendencia de los valores negativos que se encuentran en la media aritmética.

5. Ecuaciones para ajuste

1. Función lineal

$$Y = a + bX$$

2. Función de segundo grado

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

3. Función Potencial

$$Y = AB^X$$

4. Función exponencial

$$Y = A e^{bX}$$

5. Valor presente

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

En donde:

$VP$  = valor presente

$VF$  = valor futuro, o valor de la suma de los flujos netos al cabo del período total

$i$  = interés

$n$  = número de períodos (trimestres, semestres o anuales)

7. Valor de la capitalización ("a presente")

$$VC = \frac{C}{(1+i)^n}$$

En donde:

$VC$  = valor de capitalización

$C$  = costo

$i$  = interés anual

$n$  = número de períodos

$+$  = multiplicación

8. Capitalización

El método del poco utilizado se trata o procedimiento de inversión. Para saber si se puede utilizar la siguiente expresión que muestra la inversión:

$$A = \frac{C}{(1+i)^n}$$

En donde:

$A$  = costo

$C$  = costo

$i$  = interés

$n$  = tiempo de inversión

$+$  = signo de inversión

9. Dependencias

Se requiere para estimar el valor del porcentaje ( $P$ ) a disminuir del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación de bienes en las tablas de Fito y Corvin.

Clase 1:

$$P = 0.0000 \cdot X + 0.0001 \cdot K - 0.0001$$

Clase 1.5:

$$P = 0.0025 \cdot X + 0.0001 \cdot K - 0.0001$$

Clase 2:

$$P = 0.0050 \cdot X + 0.0001 \cdot K - 0.0001$$

Clase 2.5:

$$P = 0.0075 \cdot X + 0.0001 \cdot K - 0.0001$$

Clase 3:

$$P = 0.0100 \cdot X + 0.0001 \cdot K - 0.0001$$

Clase 3.5:

$$P = 0.0125 \cdot X + 0.0001 \cdot K - 0.0001$$

Clase 4:

$$P = 0.0150 \cdot X + 0.0001 \cdot K - 0.0001$$

Clase 4.5:

$$P = 0.0175 \cdot X + 0.0001 \cdot K - 0.0001$$

Clase 5: 5. Inmueble está bien conservado y su máxima representación es en la estructura y en su posición.

Clase 2: 2. Inmueble está bien conservado pero requiere reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucido.

Clase 4: 4. Inmueble requiere reparaciones sencillas por ajuste en los pisos, paredes.

Clase 5: 5. Inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 6: 6. Inmueble necesita reparaciones de importancia en el 100%.

conservación de bienes en las tablas de Fito y Corvin.

1. La vida útil como se conoce los valores de inversión, pero solo se presenta el correspondiente al correspondiente entre 1 y 5, como se indica a continuación:

2. En el valor resultante de dividir la vida útil de inversión (resultado) por la vida útil, multiplicar por 100.

3. Es el valor porcentual ( $P$ ) a descontar por depreciación del valor nuevo estimado.

$$A = \frac{C}{(1+i)^n}$$

En donde:

$A$  = costo del bien

$C$  = valor nuevo de la construcción

$i$  = valor del interés

$n$  = valor porcentual a descontar

$+$  = multiplicación

TABLA DE FITO Y CORVIN (Parte 1)  
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

| Edad en % de la vida | CLASES |      |      |      |      |      |      |      |
|----------------------|--------|------|------|------|------|------|------|------|
|                      | 1      | 1.5  | 2    | 2.5  | 3    | 3.5  | 4    | 4.5  |
| 1                    | 0.00   | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

|    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1  | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2  | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3  | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4  | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5  | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 6  | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 7  | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 8  | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 9  | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 10 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 11 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 12 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 13 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 14 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 15 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 16 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 17 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 18 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 19 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 20 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 21 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 22 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 23 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 24 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 25 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 26 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 27 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 28 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 29 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 30 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

TABLA DE FITO Y CORVIN (Parte 2)  
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

|    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 31 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 32 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 33 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

RECIBIDO  
CARACORRÁS S.A. 412  
F4 450 2020  
EXDENTE  
SPB

|    |       |       |       |       |       |       |       |       |        |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 34 | 22.38 | 22.30 | 24.72 | 25.23 | 30.78 | 41.42 | 41.40 | 55.85 | 100.00 |
| 35 | 23.62 | 23.64 | 25.95 | 26.86 | 32.45 | 42.46 | 42.46 | 57.24 | 100.00 |
| 36 | 24.48 | 24.50 | 26.98 | 28.59 | 32.15 | 40.20 | 40.20 | 54.27 | 100.00 |
| 37 | 25.34 | 25.36 | 27.23 | 28.38 | 34.06 | 40.18 | 40.18 | 54.48 | 100.00 |
| 38 | 26.22 | 26.24 | 28.08 | 32.19 | 33.57 | 40.71 | 40.69 | 54.75 | 100.00 |
| 39 | 27.18 | 27.19 | 28.84 | 30.00 | 40.30 | 39.38 | 39.38 | 54.93 | 100.00 |
| 40 | 28.00 | 28.02 | 29.51 | 33.83 | 40.25 | 41.99 | 41.97 | 55.14 | 100.00 |
| 41 | 28.90 | 28.92 | 30.76 | 34.46 | 41.77 | 43.65 | 43.63 | 55.37 | 100.00 |
| 42 | 29.82 | 29.84 | 30.59 | 35.58 | 42.58 | 45.12 | 45.12 | 55.64 | 100.00 |
| 43 | 30.74 | 30.76 | 32.45 | 36.25 | 43.26 | 45.34 | 45.37 | 55.83 | 100.00 |
| 44 | 31.58 | 31.60 | 33.40 | 37.25 | 44.06 | 46.28 | 46.31 | 56.04 | 100.00 |
| 45 | 32.62 | 32.64 | 34.22 | 38.00 | 44.92 | 46.99 | 47.08 | 56.25 | 100.00 |
| 46 | 32.58 | 32.60 | 35.21 | 38.25 | 45.86 | 46.69 | 46.64 | 56.23 | 100.00 |
| 47 | 34.59 | 34.58 | 36.18 | 39.84 | 46.25 | 48.20 | 48.37 | 57.77 | 100.00 |
| 48 | 35.62 | 35.64 | 37.14 | 40.74 | 47.38 | 50.95 | 50.43 | 58.61 | 100.00 |
| 49 | 36.50 | 36.52 | 38.16 | 41.54 | 48.20 | 51.28 | 50.84 | 58.76 | 100.00 |
| 50 | 37.58 | 37.52 | 39.27 | 42.98 | 48.85 | 50.25 | 50.37 | 58.50 | 100.00 |
| 51 | 38.58 | 38.52 | 40.00 | 43.48 | 49.65 | 50.90 | 50.46 | 58.70 | 100.00 |
| 52 | 39.62 | 39.52 | 41.04 | 44.41 | 50.40 | 50.58 | 51.33 | 58.80 | 100.00 |
| 53 | 40.64 | 40.58 | 42.04 | 45.35 | 51.38 | 50.28 | 51.60 | 58.86 | 100.00 |
| 54 | 41.58 | 41.50 | 43.05 | 46.30 | 52.18 | 50.97 | 52.34 | 58.91 | 100.00 |
| 55 | 42.62 | 42.58 | 44.07 | 47.28 | 53.07 | 51.67 | 52.95 | 58.97 | 100.00 |
| 56 | 43.66 | 43.60 | 45.12 | 48.28 | 53.97 | 52.38 | 53.56 | 59.03 | 100.00 |
| 57 | 44.74 | 44.70 | 46.14 | 49.30 | 54.74 | 53.05 | 53.81 | 59.20 | 100.00 |
| 58 | 45.82 | 45.80 | 47.19 | 50.30 | 55.62 | 53.91 | 54.52 | 59.30 | 100.00 |
| 59 | 46.90 | 46.82 | 48.25 | 51.30 | 56.51 | 54.63 | 54.82 | 59.41 | 100.00 |
| 60 | 48.00 | 48.01 | 49.31 | 52.25 | 57.41 | 55.26 | 55.18 | 59.50 | 100.00 |

**TABLA DE PÉDIDO Y CORRIER (Punto 3)**  
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

|    |       |       |       |       |       |       |       |       |        |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 41 | 45.18 | 45.10 | 50.01 | 51.22 | 56.30 | 66.09 | 75.87 | 87.38 | 100.00 |
| 42 | 50.22 | 50.22 | 51.47 | 54.25 | 58.23 | 64.75 | 74.40 | 87.00 | 100.00 |
| 43 | 51.34 | 51.28 | 52.57 | 56.36 | 59.15 | 67.50 | 76.94 | 87.54 | 100.00 |
| 44 | 52.48 | 52.45 | 53.65 | 58.34 | 61.08 | 68.28 | 77.40 | 88.20 | 100.00 |
| 45 | 53.62 | 53.64 | 54.80 | 61.38 | 62.92 | 68.92 | 78.20 | 88.50 | 100.00 |
| 46 | 54.78 | 54.78 | 55.93 | 63.64 | 64.96 | 69.73 | 78.57 | 88.78 | 100.00 |
| 47 | 55.94 | 55.92 | 57.08 | 65.95 | 67.07 | 70.72 | 79.00 | 89.00 | 100.00 |

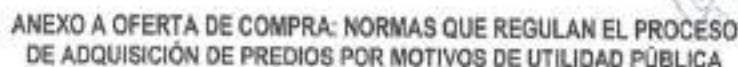
|    |       |       |       |       |       |       |       |       |        |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 48 | 57.12 | 57.12 | 58.28 | 68.50 | 68.88 | 71.96 | 78.83 | 89.37 | 100.00 |
| 49 | 58.30 | 58.31 | 59.36 | 69.68 | 69.05 | 72.15 | 80.24 | 89.55 | 100.00 |
| 50 | 59.56 | 59.51 | 60.52 | 70.75 | 68.82 | 72.85 | 80.86 | 89.96 | 100.00 |
| 51 | 60.76 | 60.71 | 61.70 | 71.86 | 67.82 | 73.70 | 81.37 | 90.28 | 100.00 |
| 52 | 61.92 | 61.93 | 62.88 | 72.91 | 66.81 | 74.58 | 81.55 | 90.50 | 100.00 |
| 53 | 63.14 | 63.15 | 64.08 | 73.93 | 65.81 | 75.58 | 82.33 | 90.85 | 100.00 |
| 54 | 64.38 | 64.38 | 65.24 | 74.97 | 64.80 | 76.70 | 83.12 | 91.17 | 100.00 |
| 55 | 65.62 | 65.62 | 66.48 | 75.91 | 63.81 | 77.64 | 83.71 | 91.41 | 100.00 |
| 56 | 66.88 | 66.88 | 67.71 | 76.87 | 62.87 | 78.89 | 84.30 | 91.78 | 100.00 |
| 57 | 68.14 | 68.16 | 68.96 | 77.73 | 61.93 | 79.79 | 84.86 | 92.18 | 100.00 |
| 58 | 69.42 | 69.43 | 70.18 | 78.60 | 61.00 | 80.57 | 85.50 | 92.42 | 100.00 |
| 59 | 70.68 | 70.71 | 71.44 | 79.48 | 60.08 | 81.43 | 86.11 | 92.74 | 100.00 |
| 60 | 71.96 | 71.97 | 72.71 | 80.38 | 59.17 | 82.30 | 86.73 | 93.05 | 100.00 |
| 61 | 73.20 | 73.21 | 73.98 | 81.28 | 58.24 | 83.17 | 87.35 | 93.34 | 100.00 |
| 62 | 74.42 | 74.42 | 75.20 | 82.17 | 57.31 | 84.05 | 87.97 | 93.70 | 100.00 |
| 63 | 75.64 | 75.65 | 76.44 | 83.07 | 56.38 | 84.93 | 88.59 | 94.03 | 100.00 |
| 64 | 76.88 | 76.89 | 77.68 | 83.97 | 55.45 | 85.82 | 89.20 | 94.36 | 100.00 |
| 65 | 78.12 | 78.13 | 78.91 | 84.87 | 54.52 | 86.72 | 89.80 | 94.70 | 100.00 |
| 66 | 79.38 | 79.38 | 80.16 | 85.78 | 53.59 | 87.62 | 90.40 | 95.04 | 100.00 |
| 67 | 80.64 | 80.64 | 81.42 | 86.68 | 52.66 | 88.54 | 91.00 | 95.38 | 100.00 |
| 68 | 81.90 | 81.91 | 82.68 | 87.59 | 51.73 | 89.46 | 91.60 | 95.72 | 100.00 |
| 69 | 83.18 | 83.18 | 83.95 | 88.50 | 50.80 | 90.38 | 92.20 | 96.06 | 100.00 |
| 70 | 84.46 | 84.46 | 85.23 | 89.41 | 49.87 | 91.30 | 92.80 | 96.40 | 100.00 |

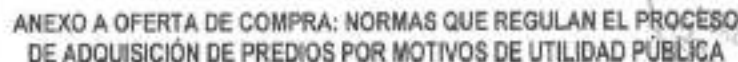
**TABLA DE PÉDIDO Y CORRIER (Punto 4)**  
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

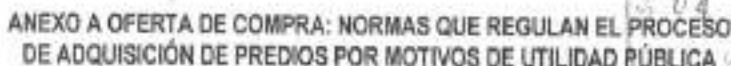
|    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 81 | 86.96  | 86.96  | 87.73  | 87.96  | 88.87  | 89.25  | 90.70  | 90.00  | 100.00 |
| 82 | 88.33  | 88.32  | 89.11  | 89.36  | 90.40  | 92.20  | 94.40  | 97.40  | 100.00 |
| 83 | 89.74  | 89.74  | 90.50  | 90.57  | 91.57  | 93.16  | 95.74  | 97.45  | 100.00 |
| 84 | 91.18  | 91.18  | 91.88  | 91.89  | 92.77  | 94.11  | 96.80  | 97.05  | 100.00 |
| 85 | 92.62  | 92.62  | 93.31  | 93.23  | 94.06  | 95.07  | 97.50  | 97.17  | 100.00 |
| 86 | 94.08  | 94.08  | 94.70  | 94.58  | 95.15  | 96.04  | 97.19  | 98.58  | 100.00 |
| 87 | 95.54  | 95.54  | 96.08  | 96.01  | 96.36  | 97.01  | 97.80  | 98.88  | 100.00 |
| 88 | 97.02  | 97.02  | 97.45  | 97.28  | 97.58  | 98.21  | 98.80  | 99.28  | 100.00 |
| 89 | 98.50  | 98.50  | 98.84  | 98.63  | 98.78  | 99.06  | 99.20  | 99.64  | 100.00 |
| 90 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |

81. Depreciación (Cero)



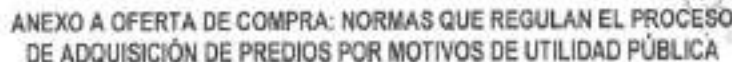






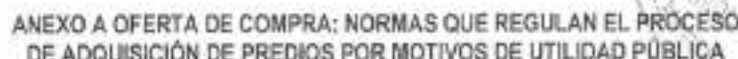






**TODOS POR UN  
NUEVO PAÍS**  
PAZ • JUSTICIA • EDUCACIÓN





La información contenida en este documento es de carácter confidencial y puede estar sujeta a cambios sin previo aviso. No se debe reproducir o distribuir sin el consentimiento escrito de la empresa.

**ARTÍCULO 36. ACTIVACIÓN DE CASOS Y UNIFORMES.** En caso que en el proceso de activación o separación de un caso, se evidencie la existencia de actividades de intimidación de personas, se activará la participación de todos los niveles, la activación de la policía, de la justicia y de la fuerza pública.





