



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

Guatapé – Antioquia, diciembre 15 de 2025

Doctor  
**WILMANN ALEXANDER HERRERA ZAPATA**  
Gerente  
EMPRESA AUTONOMA DE GUATAPÉ  
Guatapé

**Asunto:** Informe de ejecución Contrato No. CD 118-2025

Cordial saludo

Por medio del presente, me permito remitir informe final que corresponde a la ejecución de las actividades desarrolladas en el marco del contrato de la referencia, cuyo objeto fue el siguiente: *“Administración delegada de recursos para la realizar la identificación, situación jurídica y Avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos y bienes rurales de propiedad del Municipio de Guatapé bajo las normas NIIF”*

La Contraloría General de la República y las contralorías territoriales tienen la función de vigilar la gestión fiscal de la entidad. El patrimonio público, del cual los activos fijos son la parte más tangible, es uno de los objetos principales de esta vigilancia. Sin un inventario actualizado y veraz, es imposible demostrar que los bienes del Estado están siendo bien administrados, conservados y utilizados para los fines para los que fueron adquiridos. Es la base de la rendición de cuentas a la ciudadanía.

En el Marco Normativo Contable la Contaduría General de la Nación (CGN) es el ente rector de la contabilidad pública en Colombia. A través del Marco Técnico Normativo de Información Financiera para las Entidades Públicas, que adopta las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (NICSP)

Este informe final tiene como objetivo fundamental sintetizar y evaluar el proceso completo de intervención, detallando las acciones ejecutadas, los logros consolidados y los resultados alcanzados a lo largo del proyecto, en estricto cumplimiento con los objetivos inicialmente establecidos.

Agradezco de antemano la atención prestada al presente documento, que busca ofrecer una visión completa y transparente de la gestión y los impactos generados.



*JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA*  
*Administrador Público ESAP*  
*Perito Avaluador Profesional*  
*RAA -AVAL: 70526006*

---

Quedo a su disposición para cualquier aclaración o información adicional que considere necesaria sobre la culminación del proyecto.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.



**JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA**

Contratista

C.C. 70.526.006 de Guatapé (Antioquia)

RAA-AVAL-70526006



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

---

## Informe Final de ejecución y actividades

CONTRATO No. CD 118-2025

### Objeto:

*“Administración delegada de recursos para la realizar la identificación, situación jurídica y Avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos y bienes rurales de propiedad del Municipio de Guatapé bajo las normas NIIF”*

### Municipio:

Guatapé

### Departamento:

Antioquia

### Año:

2025



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

## Contenido

Información Contractual .....	5
Introducción .....	6
Descripción del problema .....	7
Justificación .....	7
Objetivos .....	8
General.....	8
Específicos.....	9
Marco Teórico .....	9
EJECUCIÓN DE ACTIVIDADES FRENTE A LAS OBLIGACIONES DURANTE EL PERÍODO REPORTADO ...	11
Obligaciones Contractuales 1 .....	11
Obligaciones Contractuales 2 .....	14
Metodologías utilizadas para la Valoración .....	15
Valoración de inmuebles .....	15
Factores determinantes.....	15
Avalúo comercial .....	16
Métodos valuatorios .....	16
Elaboración de los Avalúos comerciales .....	17
Estudio de mercado inmobiliario .....	18
Organización y análisis de la información del mercado inmobiliario del Municipio de Guatapé .....	35
Lotes urbanos.....	35
Lotes rurales.....	36
Hallazgos encontrados en la recolección de información de los predios objeto de avalúo propiedad del Municipio de Guatapé .....	36
Inversión del contrato .....	38
Visitas a los predios urbanos .....	39
Visita predios rurales.....	47
DECLARACIÓN ESPECIAL.....	52



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

## Información Contractual

Contrato No:	CD 118-2025
Tipo de documento:	Administración delegada
Entidad contratante:	Empresa Autónoma de Guatapé- Antioquia
Contratista:	JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA
CC:	70.526.006 de Arboletes- Antioquia
Objeto:	<i>"Administración delegada de recursos para la realizar la identificación, situación jurídica y Avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos y bienes rurales de propiedad del Municipio de Guatapé bajo las normas NIIF"</i>
Plazo:	DOS MESE (2) MESES + ONCE DÍAS
Lugar de ejecución:	Guatapé – Antioquia
Valor Total:	CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO PESOS CON SEIS CENTAVOS(\$145.594.228.06)
Acta de inicio:	07/11/2025
Supervisor:	JUAN DIEGO MARTINEZ



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

---

## Introducción

El presente documento constituye el Informe Final de Ejecución del proyecto de “Contrato *“Administración delegada de recursos para la realizar la identificación, situación jurídica y Avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos y bienes rurales de propiedad del Municipio de Guatapé bajo las normas NIIF”*”.

En el marco de los principios de transparencia, eficiencia y responsabilidad fiscal que rigen la administración pública, la gestión adecuada del patrimonio municipal se constituye en un pilar fundamental para la rendición de cuentas y la planificación del desarrollo territorial. El conocimiento preciso del estado, valor y ubicación de los activos fijos, no solo es un mandato normativo, sino una herramienta estratégica que permite optimizar recursos, tomar decisiones informadas y garantizar la continuidad del servicio a la ciudadanía.

Es en este contexto que se presenta el informe final del Contrato en mención, celebrado con el objeto de brindar asistencia técnica para *LA IDENTIFICACION, SITUACION JURIDICA Y AVALUOS COMERCIALES DE CIENTO VEINTICUATRO (124) BIENES INMUEBLES URBANOS Y TREINTA (30) BIENES INMUEBLES RURALES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE GUATAPE*. El presente documento da cuenta detallada de las actividades ejecutadas y los resultados obtenidos, los cuales culminan con la entrega de los informes de Avalúos de cada uno de los inmuebles objeto del contratado

Para el cumplimiento del objeto contractual, se llevó a cabo un trabajo integral y multidisciplinario que abarcó desde el levantamiento físico y la valoración técnica de los bienes. Las tareas realizadas incluyen la realización de 124 avalúos técnicos urbanos y 30 Avalúos técnicos rurales, todos de propiedad o en posesión del Municipio de Guatapé, aplicando los criterios de las Normas Internacionales de Información Financiera para el Sector Público (NICSP).

Como resultado de este proceso, se ha generado un robusto conjunto de documentos técnicos: un informe ejecutivo que resume los hallazgos, un documento de soporte con el cálculo detallado de los valores de cada uno de los predios en sus elementos constitutivos: terreno y las construcciones respectivas, de igual manera la información jurídica y el estado como actualmente se encontraron, soportados con registros fotográficos

Los resultados aquí presentados no solo cumplen con la formalidad de un contrato, sino que le entregan al Municipio de Guatapé una herramienta de gestión poderosa y actualizada, sentando las bases para una administración patrimonial transparente, eficiente y alineada con las mejores prácticas de la gestión pública moderna.



*JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA*  
*Administrador Público ESAP*  
*Perito Avaluador Profesional*  
*RAA -AVAL: 70526006*

---

## Descripción del problema

El punto de partida de este diagnóstico es una realidad tangible: la Administración Municipal de Guatapé no tenía certeza plena sobre los bienes que poseía. Previo a la ejecución del contrato, la gestión de los activos fijos enfrentaba una desconexión crítica entre el papel y la realidad, una situación que se manifestaba en problemas concretos y de alto riesgo para el patrimonio público.

En la práctica, lo que los registros contables afirmaban que existía rara vez coincidía con lo que se podía encontrar físicamente en las diferentes dependencias. Esta falta de sincronía era agudizada por la inexistencia de un sistema de identificación unificado; la mayoría de los bienes carecían de las coordenadas geográficas que permitieran su rastreo, convirtiendo cada inventario en una tarea titánica y poco confiable.

A lo anterior se sumaba una obsolescencia en la información financiera. Los valores registrados para los activos-inmuebles eran, en el mejor de los casos, una reliquia histórica basada únicamente en su costo de adquisición. No se habían realizado los avalúos técnicos necesarios para actualizar su valor, y lo más grave, se omitía por completo el análisis de deterioro del valor, una exigencia normativa fundamental. Como resultado, los estados financieros del municipio presentaban cifras que no reflejaban el verdadero valor de sus activos, distorsionando completamente la imagen fiel del patrimonio.

El problema se profundizaba porque no existía una metodología clara para la toma de decisiones operativas. Sin parámetros técnicos definidos para la depreciación, la evaluación de vida útil o el procedimiento de bajas, la decisión de reparar una maquinaria o declararla inservible se basaba más en la intuición o la urgencia del momento que en un análisis objetivo. Esto no solo generaba ineficiencias y posibles gastos innecesarios, sino que también impedía planificar adecuadamente las futuras inversiones del municipio.

En definitiva, esta carencia de información precisa y actualizada creaba un escenario de alto riesgo. La Administración no podía rendir cuentas de manera efectiva ante los entes de control ni la ciudadanía sobre un patrimonio que no conocía a fondo. La falta de control facilitaba la pérdida o el uso indebido de los bienes y exponía a la entidad a observaciones fiscales y a una gestión patrimonial reactiva en lugar de proactiva. En resumen, el problema central era la ausencia de una herramienta de gestión que fuera confiable, técnica y transparente, dejando al municipio sin el blindaje necesario para proteger y optimizar los recursos de todos los Guatapenses.

## Justificación

La ejecución del Contrato Interadministrativo CI-SH-008-2025 no fue una acción aislada, sino una respuesta directa y necesaria a las debilidades estructurales en la gestión patrimonial del Municipio de Guatapé. La justificación de este proyecto se fundamenta en la imperiosa necesidad de transformar una situación de incertidumbre y riesgo en un escenario de



*JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA*  
*Administrador Público ESAP*  
*Perito Avaluador Profesional*  
*RAA -AVAL: 70526006*

control, transparencia y eficiencia, alineando la administración municipal con los estándares más altos de la gestión pública.

La realización de este trabajo se justifica en cuatro pilares fundamentales:

1. Cumplimiento Normativo y Fortalecimiento del Control Fiscal: El municipio, como entidad pública, tiene el deber ineludible de llevar una contabilidad fiable y de rendir cuentas sobre su patrimonio. La actualización del inventario y la realización de los avalúos y análisis de deterioro son exigencias explícitas de la Contaduría General de la Nación y de las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (NICSP). Este contrato permitió al Municipio de Guatapé cumplir con sus obligaciones legales, presentando estados financieros que reflejen la imagen fiel de su situación patrimonial y mitigando el riesgo de hallazgos fiscales por parte de la Contraloría.

2. Erradicación de la Opacidad y Protección del Patrimonio Público: La falta de un inventario actualizado de los inmuebles, creaba un vacío de control que exponía los bienes públicos al riesgo de pérdida. Es por ello que la actualización del registro físico y jurídico de los bienes inmuebles son acciones concretas que cierran esa brecha. Hoy, cada activo tiene una identidad, una ubicación y un responsable, lo que fortalece el control interno y le devuelve a la ciudadanía la certeza de que sus recursos están siendo debidamente custodiados.

3. Generación de Información Estratégica para la Gestión: Una de las justificaciones más importantes de este proyecto va más allá del cumplimiento. Los avalúos técnicos no son simples ejercicios contables; son herramientas de gestión. Con esta información, la Alcaldía ahora cuenta con datos precisos para responder preguntas clave: ¿Es más rentable reparar o construcción de un inmueble? ¿Cuál es el verdadero costo de uso de nuestra de cada inmueble? ¿Cómo priorizar las inversiones en las infraestructuras? Esta información es vital para una asignación presupuestal más eficiente y para una planificación a largo plazo que responda a las reales necesidades del municipio.

## Objetivos

### General

Realizar avalúos comerciales de ciento veinticuatro (124) bienes inmuebles urbanos y treinta (30) bienes inmuebles rurales de propiedad del Municipio de GUATAPE, con su identificación física y la situación jurídica de cada uno de ellos y presentarlos bajo las normas NIIF



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

## Específicos

Para dar cumplimiento al objeto del de “Contrato “*Administración delegada de recursos para la realizar la identificación, situación jurídica y Avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos y bienes rurales de propiedad del Municipio de Guatapé bajo las normas NIIF*”. se plantearon y ejecutaron los siguientes objetivos específicos, los cuales se tradujeron en las actividades y entregables cuantificables del proyecto:

1. Identificar cada uno de ciento veinticuatro (124) bienes inmuebles urbanos y treinta (30) bienes inmuebles rurales de propiedad del Municipio de GUATAPE con su localización y estado actual de cada bien
2. Realizar avalúo comercial a aquellos predios identificados en el sector urbano y rural del Municipio estableciendo cifras fiables que reflejen el valor neto real del patrimonio municipal.
3. **Contribuir a la Implementación un sistema de identificación física y control de activos.** Este objetivo busca vincular de manera indeleble el bien físico con su registro en el sistema de información, fortaleciendo los mecanismos de control interno y previniendo la pérdida o el uso indebido de los recursos públicos.
  1. Diagnosticar el estado jurídico de cada uno de los ciento veinticuatro (124) bienes inmuebles urbanos y los treinta (30) bienes inmuebles rurales de propiedad del Municipio de Guatapé

## Marco Teórico

La administración de los recursos públicos es un pilar fundamental para el cumplimiento de los fines del Estado, y dentro de ella, la gestión del patrimonio público adquiere una relevancia estratégica. El patrimonio de una entidad territorial no es simplemente un conjunto de bienes, sino la base material sobre la cual se prestan los servicios esenciales a la comunidad y se garantiza el desarrollo sostenible. Su adecuada administración está sustentada en un robusto marco teórico y normativo que exige transparencia, eficiencia y responsabilidad.

### 1. Gestión Patrimonial Pública como Disciplina Estratégica

La gestión patrimonial pública trasciende la simple contabilidad de los bienes. Es una disciplina integral que abarca el ciclo de vida completo de un activo: desde su planificación y adquisición, pasando por su uso, mantenimiento y control, hasta su disposición final. Su objetivo es maximizar el valor y la utilidad de los recursos públicos para el beneficio de la



*JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA*  
*Administrador Público ESAP*  
*Perito Avaluador Profesional*  
*RAA -AVAL: 70526006*

---

ciudadanía, optimizando costos y asegurando la continuidad del servicio. Este enfoque estratégico se alinea con los principios de economía, eficiencia y eficacia consagrados en la Ley 87 de 1993 y en el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia.

## 2. El Marco Normativo de la Contabilidad y los Avalúos en Colombia

El soporte legal y técnico para la gestión patrimonial en Colombia se estructura en dos grandes pilares: el contable y el valuatorio.

Por un lado, la Contaduría General de la Nación (CGN), a través del Marco Técnico Normativo de Información Financiera para las Entidades Públicas, ha adoptado las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (NICSP), que establecen los estándares para el registro y presentación de la información financiera del Estado, destacándose la NICSP 17 (Propiedades, Planta y Equipo) y la NICSP 21 (Deterioro del Valor de los Activos).

Por otro lado, la práctica valuatoria en el país se rige por un marco dual. La Ley 1673 de 2013 establece el régimen general para la regulación de la actividad de los evaluadores, definiendo sus competencias, responsabilidades y el código de ética profesional. Complementariamente, la Resolución 620 de 2008 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público detalla los procedimientos técnicos mínimos para la elaboración de avalúos, garantizando su objetividad y confiabilidad, especialmente cuando estos soportan decisiones de carácter público.

## 3. Fundamentos Técnicos de las Actividades Ejecutadas

Las actividades realizadas en el marco del presente contrato se fundamentan directamente en los conceptos teóricos y normativos antes descritos, aplicando metodologías específicas y reconocidas:

Métodos Valuorios según la Resolución 620 de 2008: Para la determinación del valor razonable de los 200 bienes evaluados, se aplicaron los enfoques técnicos reconocidos en la normativa. La selección del método dependió de la naturaleza del bien y la disponibilidad de información de mercado:

Enfoque de Comparación de Mercado: Utilizado preferencialmente para los 66 inmuebles urbanos y 125 rurales, consiste en comparar el bien con otros de características similares que hayan sido transados recientemente.



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

Enfoque de Costo o Reposición: Aplicado para la maquinaria amarilla, los vehículos y las motocicletas. Este método determina el valor a partir del costo de adquirir un bien nuevo y

En síntesis, el presente trabajo se enmarca en la convergencia de la teoría de la administración pública, las mejores prácticas de gestión patrimonial y un estricto cumplimiento normativo. Cada actividad realizada no es un fin en sí misma, sino un componente interconectado de un sistema integral que busca garantizar que el patrimonio del Municipio de Guatapé sea administrado con la máxima eficiencia, transparencia y rendición de cuentas, utilizando para ello las herramientas técnicas más avanzadas y reconocidas por la normativa colombiana.

## EJECUCIÓN DE ACTIVIDADES FRENTE A LAS OBLIGACIONES DURANTE EL PERÍODO REPORTADO

### Obligaciones Contractuales 1

#### 1. INFORME VALUATORIO A INMUEBLES URBANOS (135 PREDIOS)

#### Actividades realizadas

Se revisa la información jurídica y física de los predios Urbanos a nombre del municipio de Guatapé y se hace un informe valuatorio de cada uno de los predios para encontrar su valor comercial actual, se avaluaron 135 predios urbanos, ellos fueron:

#	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN/NOMBRE DEL PREDIO	AREA TERRENO M2	AREA CONSTRUIDA M2	VALOR AREA TERRENO	VALOR AREA CONSTRUIDA	AVALÚO COMERCIAL	porcentaje derecho	# PREDIAL
1	018-181020	TV 32 N 32-31	164.835.200	107.65	\$ 9.425.044.300,00	\$ 149.314.073,00	\$ 9.574.358.373	100,00	053210100000100010024000000000
2	018-160329	CL 32 N 31-65	328	473,00	\$ 729.864.725,00	\$ 875.381.100,00	\$ 1.605.245.825	100,00	053210100000100020003000000000
3	018-55140	CL 28 N 30-100	45	0,00	\$ 37.165.643,00	\$ -	\$ 37.165.643	100,00	053210100000100030036000000000
4	018-104083	CL 28 N 30-106	45	0,00	\$ 37.165.643,00	\$ -	\$ 37.165.643	100,00	053210100000100030042000000000
5	018-176999	CL 28 N 30 ZV JARDINES DEL LAGO	2.276	0,00	\$ 1.905.741.349,00	\$ -	\$ 1.905.741.349	100,00	0532101000001000300503000000000
6	018-177000	CR 28 N 30	723	0,00	\$ 496.344.018,00	\$ 315.153.097,00	\$ 811.497.115	100,00	053210100000100030051300000000
7	-	CL 31 N 30-08 X CR 30 N 31-07	427	791	\$ 950.159.260,00	\$ 797.420.874,00	\$ 1.747.580.134	100,00	053210100000100050007200000000
8	-	CL 28 N 28-91	374	0,00	\$ 256.753.337,00	\$ -	\$ 256.753.337	100,00	053210100000100060100000000000
9	-	CL 28 N 28-87	62	0,00	\$ 42.563.387,00	\$ -	\$ 42.563.387	100,00	053210100000100060101000000000
10	-	CL 28 N 24-199	247	0,00	\$ 203.998.086,00	\$ -	\$ 203.998.086	100,00	053210100000100060102000000000
11	-	CL 28 N 24-169	110	0,00	\$ 90.849.350,00	\$ -	\$ 90.849.350	100,00	053210100000100060103000000000
12	-	CL 28 N 24-155	129	0,00	\$ 106.541.511,00	\$ -	\$ 106.541.511	100,00	053210100000100060104000000000



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
 Administrador Público ESAP  
 Perito Avaluador Profesional  
 RAA -AVAL: 70526006

#	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN/NOMBRE DEL PREDIO	AREA TERRENO M2	AREA CONSTRUIDA M2	VALOR AREA TERRENO	VALOR AREA CONSTRUIDA	AVALÚO COMERCIAL	porcentaje derecho	# PREDIAL
13	-	CL 28 N 24-263	318	0,00	\$ 262.637.212,00		\$ 262.637.212	100,00	053210100000100060105000000000
14	018-147762	CR 29 X CL 30	386	0,00	\$ 1.989.542.859		\$ 1.989.542.859	100,00	0532101000001000900710000000000
15	-	CR 28 N 30 71	98	0,00	\$ 108.205.764,00	\$ -	\$ 108.205.764	100,00	0532101000001000900760000000000
16	-	CR 28 N 30-69	827	0,00	\$ 913.124.152,00		\$ 913.124.152	100,00	0532101000001000900770000000000
17	-	CL 30 N 28-122	206	0,00	\$ 474.824.000,00		\$ 474.824.000	100,00	0532101000001000900800000000000
18	018-91562	CR 29 N 29-24	106	176	\$ 143.545.491,00	\$ 396.509.827,00	\$ 540.055.318	100,00	0532101000001001100020000000000
19	-	CR 29 N 29-46	36	0,00	\$ 59.890.701,00		\$ 59.890.701	100,00	0532101000001001100280000000000
20	018-149363	CR 27A N30-71	318	0,00	\$ 415.138.036,00		\$ 415.138.036	100,00	0532101000001001400330000000000
21	018-149364	CL 28 N 23C-90	4.105	2.351,28	\$ 3.587.770.000,00	\$ 2.706.511.654,00	\$ 6.294.281.654	100,00	0532101000001001600010000000000
22	018-83682	CR 24 X CL 28 VIA	234	234,00	\$ 305.478.932,00	\$ 70.891.544,00	\$ 376.370.476	100,00	0532101000001001600023000000000
23	018-149365	CL 28 N 24-192	3.846	2.912	\$ 3.361.404.000,00	\$ 2.990.052.340,00	\$ 6.351.456.340	100,00	0532101000001001600240000000000
24	018-83683	CR 24A X CL 28 VIA	352	352	\$ 459.523.863,00	\$ 106.640.272,00	\$ 566.164.135	100,00	0532101000001001600433000000000
25	018-83684	CR 25 N 28-05	273	273,00	\$ 356.392.087,00	\$ 82.705.802,00	\$ 439.097.889	100,00	0532101000001001600433000000000
26	018-193011	RECIDENCIAL = UR DEPORTIVA	26.625	15.525	\$ 17.040.000.000,00	\$ 5.977.991.312,00	\$ 23.017.991.312	100,00	0532101000001001600643000000000
27	018-79477	CL 31 N 23A-33	7.840	5.419,0	\$ 9.711.013.592,00	\$ 7.284.838.222,00	\$ 16.995.851.814	100,00	0532101000001001800010000000000
28	018-40518	CR 26 N 30-58	169	338,90	\$ 164.606.000,00	\$ 548.854.202,00	\$ 713.460.202	100,00	0532101000001001800060000000000
29	018-42891	CR 26 N 30-52	208	415,54	\$ 202.592.000,00	\$ 673.889.035,00	\$ 876.481.035	100,00	0532101000001001800070000000000
30	018-56303	CL 31 N 23A-71	179	85	\$ 354.966.599	\$ 79.889.092	\$ 434.855.691	100,00	0532101000001001800200000000000
31	018-56304	CL 31 N 23A-66	200	80	\$ 396.610.725,00	\$ 75.189.733,00	\$ 471.800.458	100,00	0532101000001001800210000000000
32	018-56312	CL 13 N 23A-27	192	134,98	\$ 187.008.000,00	\$ 175.440.600,00	\$ 362.448.600	100,00	0532101000001001800230000000000
33	018-56306	CL 31 N 23A-55	158	104	\$ 153.892.000,00	\$ 117.350.133,00	\$ 271.242.133	100,00	0532101000001001800260000000000
34	018-56307	CL 31 N 23A-43	145	76	\$ 141.230.000,00	\$ 85.755.866,00	\$ 226.985.866	100,00	0532101000001001800270000000000
35	018-56309	CL 31 N 23A-37	151	64,72	\$ 147.074.000,00	\$ 84.471.400,00	\$ 231.545.400	100,00	0532101000001001800290000000000
36	018-56310	CL 31 N 23A-27	168	168	\$ 163.632.000,00	\$ 218.326.080,00	\$ 381.958.080	100,00	0532101000001001800300000000000
37	018-56311	CL 31 N 23A-27	146	145,50	\$ 142.204.000,00	\$ 189.735.760,00	\$ 331.939.760	100,00	0532101000001001800310000000000
38	-	CR 26 N 34-36	190	0,00	\$ 180.428.434,00		\$ 180.428.434	100,00	0532101000001001800320000000000
39	018-75422	CR 23A N 31-29 X CR 24 N 31-46	1.524	938	\$ 3.391.200.732,00	\$ 1.687.569.338,00	\$ 5.078.770.070	100,00	0532101000001002300020000000000
40	018-75420	CR 23 N 31-25 X CR 24 N 31-72	1.797	2.021	\$ 3.998.679.604,00	\$ 4.393.109.852,00	\$ 8.391.789.456	100,00	0532101000001002300030000000000
41	018-154588	CR 23C N 28-01	430	0,00	\$ 579.153.964,00		\$ 579.153.964	100,00	0532101000001002400103000000000
42	018-149367	CL 29A N 23C-47	194	0,00	\$ 261.292.719,00		\$ 261.292.719	100,00	0532101000001002500153000000000
43	-	CR 23C N 29-11-ZONA VERDE Y ANDEN	133	16,00	\$ 179.133.668,00	\$ 3.760.000,00	\$ 182.893.668	100,00	0532101000001002500162000000000
44	018-149368	CR 23C N 28-22	68	0,00	\$ 88.771.655,00		\$ 88.771.655	100,00	0532101000001002600053000000000
45	018-156007	CL 29A N 23 11	70	70,00	\$ 91.382.586,00	\$ 7.933.970,00	\$ 99.316.556	100,00	0532101000001002800170000000000
46	-	CL 29A N 22A-08	267	267	\$ 348.559.294,00	\$ 40.554.354,00	\$ 389.113.648	100,00	0532101000001003100172000000000
47	018-72720	CL 29A N 20-24 IN 114-LOTE	251	0,00	\$ 327.671.846,00		\$ 327.671.846	100,00	0532101000001003900083000000000
48	018-69338	CR 20 X CL 29A-VIA	641	641,00	\$ 836.803.065,00	\$ 1.941.943.155,00	\$ 2.778.746.220	100,00	0532101000001003900213000000000
49	018-69337	CL 29A X CR 20 VÍA	82	82,00	\$ 112.270.035,00	\$ 26.054.157,00	\$ 138.324.192	100,00	0532101000001003900223000000000
50	018-69087	CR 21 X CL 29A VÍA	278	278,00	\$ 362.919.415,00	\$ 84.221.578,00	\$ 447.140.993	100,00	0532101000001003900233000000000
51	018-72721	CL 29A N 20-24	331	331,00	\$ 432.109.087,00	\$ 100.278.210,00	\$ 532.387.297	100,00	0532101000001003900373000000000
52	018-75412	CR 23A X CL 31A	209	209,00	\$ 181.037.432,00	\$ 38.862.751,00	\$ 219.900.183	100,00	0532101000001004200013000000000
53	018-149370	CR 31 X CL 32	218	0,00	\$ 1.332.132.860		\$ 1.332.132.860	100,00	0532101000001004300013000000000
54	018-149371	CR 30 N 33-69	1.280	1.280,00	\$ 1.723.993.195,00	\$ 508.589.235,00	\$ 2.232.582.430	100,00	0532101000001004500010000000000
55	018-149372	TV 32 N 30-35	1.868		\$ 2.438.609.593,00		\$ 2.438.609.593	100,00	0532101000001004500063000000000
56	-	KR 34 N 28C-10	190	0,00	\$ 255.905.240,00		\$ 255.905.240	100,00	0532101000001005200103000000000
57	018-100617	CR 34B N 28-17	67	30,03	\$ 82.933.003,00		\$ 82.933.003	100,00	0532101000001005600800000000000
58	-	CR 35 N 28-34	91	0,00	\$ 118.797.362,00		\$ 118.797.362	100,00	0532101000001005600100000000000
59	-	CR 36 N 28-56	313	0,00	\$ 408.610.708,00		\$ 408.610.708	100,00	0532101000001005700163000000000
60	018-94478	CL 28 N 38-12 PARQUE EL REGREO	421	441	\$ 505.800.690,00	\$ 82.967.309,00	\$ 588.767.999	100,00	0532101000001005800103000000000
61	-	CR 37 N 28-48-ZONA VERDE	93	0,00	\$ 108.881.381,00		\$ 108.881.381	100,00	0532101000001005800113000000000
62	018-149373	CL 31 N 30-25	3.253	178,07	\$ 7.238.566.918,00	\$ 807.627.190,00	\$ 8.046.194.108	100,00	0532101000001006000013000000000
63	018-85805	CR 19 N 27 50 TANQUES ACUEDUCTO	856	171	\$ 949.519.330,00	\$ 169.894.728,00	\$ 1.119.414.058	100,00	0532101000001006100013000000000
64	018-149352	CL 29 28 X CR 19	59	0,00	\$ 77.022.466,00		\$ 77.022.466	100,00	0532101000001006100183000000000
65	018-85806	CL 28 X CR 19A VIA	1.225	1.225,00	\$ 1.599.195.263,00	\$ 371.120.264,00	\$ 1.970.315.527	100,00	0532101000001006100303000000000
66	018-98767	CL 26 N 23C-35	640	156,50	\$ 709.920.995,00	\$ 177.129.037,00	\$ 887.050.032	100,00	0532101000001006200280000000000
67	018-187753	CR 23D N 26-01 LO 1	79	0,00	\$ 42.297.098,40		\$ 42.297.098	100,00	0532101000001006200590000000000
68	018-187754	CR 23D N 26-01 LO 2	21	0,00	\$ 11.488.100,80		\$ 11.488.101	100,00	0532101000001006200600000000000
69	018-187755	CR 23D N 26-01 LO 3	9	0,00	\$ 7.310.609,60		\$ 7.310.610	100,00	0532101000001006200610000000000
70	018-187756	CR 23D N 26-01 LO 4	42	0,00	\$ 21.790.821,78		\$ 21.790.822	100,00	0532101000001006200620000000000
71	018-187757	CR 23D N 26-01 LO 5	29	0,00	\$ 15.195.612,60		\$ 15.195.613	100,00	0532101000001006200630000000000
72	018-187758	CR 23D N 26-01 LO 6	53	0,00	\$ 15.195.612,60		\$ 15.195.613	100,00	0532101000001006200640000000000
73	018-187759	CR 23D N 26-01 LO 7	40	0,00	\$ 20.793.446,52		\$ 20.793.447	100,00	0532101000001006200650000000000
74	018-187760	CR 23D N 26-01 LO 8	36	0,00	\$ 18.662.927,64		\$ 18.662.928	100,00	0532101000001006200660000000000
75	018-187761	CR 23D N 26-01 LO 9	85	0,00	\$ 44.573.796,96		\$ 44.573.797	100,00	0532101000001006200670000000000
76	018-187762	CR 23D N 26-01 LO 10	44	0,00	\$ 22.819.528,20		\$ 22.819.528	100,00	0532101000001006200680000000000
77	018-187763	CR 23D N 26-01 LO 11	29	0,00	\$ 15.200.834,46		\$ 15.200.834	100,00	0532101000001006200690000000000
78	018-187764	CR 23D N 26-01 LO 12	27	0,00	\$ 14.240.012,22		\$ 14.240.012	100,00	0532101000001006200700000000000
79	018-187765	CR 23D N 26-01 LO 13	28	0,00	\$ 14.574.211,26		\$ 14.574.211	100,00	0532101000001006200710000000000
80	018-187766	CR 23D N 26-01 LO 14	29	0,00	\$ 15.143.394,00		\$ 15.143.394	100,00	0532101000001006200720000000000



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
 Administrador Público ESAP  
 Perito Avaluador Profesional  
 RAA -AVAL: 70526006

#	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN/NOMBRE DEL PREDIO	AREA TERRENO M2	AREA CONSTRUIDA M2	VALOR AREA TERRENO	VALOR AREA CONSTRUIDA	AVALÚO COMERCIAL	porcentaje derecho	# PREDIAL
81	018-187767	CR 23D N 26-01 LO 15	55	0,00	\$ 28.527.021,18		\$ 28.527.021	100,00	053210100000100620073000000000
82	018-187768	CR 23D N 26-01 LO 16	2.866	133	\$ 3.179.114.954,00	\$ 104.862.747,00	\$ 3.283.977.701	100,00	053210100000100620074000000000
83	018-117447	CL 34 N 28C-05	1.900	0,00	\$ 2.351.831.425,00	\$ -	\$ 2.351.831.425	100,00	053210100000100640003000000000
84	018-182966	CL 34 N 28C-BOMBEROS	1.114	258,0	\$ 1.225.400.000,00	\$ 90.649.369,00	\$ 1.316.049.369	100,00	053210100000100640006000000000
85	018-107055	KR 33 N 28C-64	92	32,40	\$ 123.912.011,00	\$ 32.851.553,00	\$ 156.763.564	100,00	053210100000100700011000000000
86	018-149319	CL 27 X CR 20	833	833,00	\$ 970.486.614,00	\$ 239.999.609,00	\$ 1.210.486.223	100,00	053210100000100750001300000000
87	018-149320	KR 20 X CL 27 X CL 29A	268	268	\$ 312.233.388,00	\$ 87.569.961,00	\$ 399.803.349	100,00	053210100000100750002300000000
88	018-149321	CL 28 X KR 23C X KR 33	7.403	7.403	\$ 8.624.864.832,00	\$ 2.289.093.335,00	\$ 10.913.958.167	100,00	053210100000100750003300000000
89	018-149322	CL 28 X KR 23 X KR 23B	642	642	\$ 747.962.072,00	\$ 133.792.800,00	\$ 881.754.872	100,00	053210100000100750004300000000
90	018-149323	CL 29 X CR 23A AP 16	439	439,00	\$ 511.456.931,00	\$ 106.559.422,00	\$ 618.016.353	100,00	053210100000100750005300000000
91	018-149325	CL 29 X KR 29 AP 4	986	986	\$ 1.148.739.258,00	\$ 195.037.400,00	\$ 1.343.776.658	100,00	053210100000100750006300000000
92	018-149327	CL 29A X KR 20 X KR 23	3.400	3.400	\$ 3.961.169.854,00	\$ 905.419.090,00	\$ 4.866.588.944	100,00	053210100000100750008300000000
93	018-149328	CL 29B X KR 22A X KR 23C	1.344	1.344	\$ 1.565.827.142,00	\$ 357.486.662,00	\$ 1.923.313.804	100,00	053210100000100750009300000000
94	018-149329	CL 30 X KR 27A X KR 31	3.954	0,00	\$ 505.800.690,00	\$ 82.967.878,00	\$ 588.768.568	100,00	0532101000001007500103000000000
95	018-75430	CL 31 X KR 23A X KR 32	9.338	0,00	\$ 569.851.415,00		\$ 569.851.415	100,00	0532101000001007500113000000000
96	-	CL 31A X CR 22A X CR 22	292	0,00	\$ 384.190.070,00	\$ 62.623.744,00	\$ 446.813.814	100,00	0532101000001007500124000000000
97	018-75432	CL 31A X KR 22A X KR 23A	438	0,00	\$ 569.851.415		\$ 569.851.415	100,00	0532101000001007500133000000000
98	018-75431	CL 31B X KR 22 X KR 23	946	0,00	\$ 1.230.774.974		\$ 1.230.774.974	100,00	0532101000001007500143000000000
99	018-75433	CL 31C X KR 22 X KR 23	567	0,00	\$ 384.190.070,00		\$ 384.190.070	100,00	0532101000001007500153000000000
100	018-75429	CL 32 X KR 32 X KR 22	11.486	0,00	\$ 43.931.737.153		\$ 43.931.737.153	100,00	0532101000001007500163000000000
101	018-100892	KR 22 X CL 31A X CL 32	2.532	0,00	\$ 3.760.546.419		\$ 3.760.546.419	100,00	0532101000001007500173000000000
102	018-149330	KR 22 X CL 31A X CL 29A	1.298	0,00	\$ 2.173.442.565		\$ 2.173.442.565	100,00	0532101000001007500183000000000
103	-	KR 22A X CL 29A X CL 31B	1.598	0,00	\$ 2.675.779.059		\$ 2.675.779.059	100,00	0532101000001007500193000000000
104	018-75427	KR 23 X CL 31A X CL 32	1.517	0,00	\$ 3.878.718.571		\$ 3.878.718.571	100,00	0532101000001007500203000000000
105	018-149331	KR 23A X CL 28 X KR 23	971	0,00	\$ 1.340.154.812		\$ 1.340.154.812	100,00	0532101000001007500213000000000
106	018-149332	KR 23B X CL 28 X CL 29	89	0,00	\$ 130.637.462		\$ 130.637.462	100,00	0532101000001007500223000000000
107	018-149336	KR 23C X CL 29 X CL 29A	1.763	0,00	\$ 2.433.157.399		\$ 2.433.157.399	100,00	0532101000001007500233000000000
108	018-149337	KR 23D X CL 26 X CL 28	842	0,00	\$ 1.074.918.578		\$ 1.074.918.578	100,00	0532101000001007500243000000000
109	018-75426	KR 24 X CL 31 X KR 23	1.221	0,00	\$ 1.685.199.821		\$ 1.685.199.821	100,00	0532101000001007500253000000000
110	018-75425	KR 25 X CL 31 X CL 32	1.669	0,00	\$ 2.295.595.727		\$ 2.295.595.727	100,00	0532101000001007500263000000000
111	018-75424	KR 26 X CL 31 X CL 32	1.008	0,00	\$ 1.386.435.286		\$ 1.386.435.286	100,00	0532101000001007500273000000000
112	018-75423	KR 27 X CL 31 X CL 32	1.399	0,00	\$ 1.924.229.132		\$ 1.924.229.132	100,00	0532101000001007500283000000000
113	018-149338	KR 27A X CL 28 X CL 31	1.193	0,00	\$ 1.579.219.588		\$ 1.579.219.588	100,00	0532101000001007500293000000000
114	018-149339	KR 28 X CL 28 X CL 32	896	0,00	\$ 2.358.703.076		\$ 2.358.703.076	100,00	0532101000001007500303000000000
115	018-149341	KR 29 X CL 29 X CL 30	260	0,00	\$ 865.249.634		\$ 865.249.634	100,00	0532101000001007500313000000000
116	018-149343	KR 29 X CL 31 X CL 32	325	0,00	\$ 1.637.311.361		\$ 1.637.311.361	100,00	0532101000001007500323000000000
117	018-149344	KR 31 X CL 30 Y CL 32	729	0,00	\$ 959.159.455,00	\$ 156.344.894,00	\$ 1.115.504.349	100,00	0532101000001007500343000000000
118	018-149345	KR 32 X TV 32 X CL 32	513	0,00	\$ 674.964.061,00	\$ 203.054.179,00	\$ 878.018.240	100,00	0532101000001007500353000000000
119	018-149346	KR 32A X CL 28B	2.804	0,00	\$ 3.891.161.663,0		\$ 3.891.161.663	100,00	0532101000001007500363000000000
120	018-149347	KR 33 X CL 28 X TV 32	1.812	0,00	\$ 2.398.613.490		\$ 2.398.613.490	100,00	0532101000001007500373000000000
121	018-149348	KR 34 X CL 28 X CL 29	1.988	0,00	\$ 2.525.261.631,00	\$ 689.339.000,00	\$ 3.214.600.631	100,00	0532101000001007500384000000000
122	018-149349	CR 34 X CR 35 VIA	16.030	0,00	\$ 21.090.982.260,00	\$ 1.608.455.258,00	\$ 22.699.437.518	100,00	0532101000001007500394000000000
123	018-149350	TV 32 X KR 33 X KR 32	1.436	0,00	\$ 1.889.373.083,00	\$ 363.373.884,00	\$ 2.252.746.967	100,00	0532101000001007500403000000000
124	018-149351	CL 32 ZV MALECOÑ	14.294	14.294	\$ 10.334.562.000,00	\$ 9.085.007.586,00	\$ 19.419.569.586	100,00	0532101000001007500413000000000
125	018-149354	CL 31B X KR 24 X KR 25	474	0,00	\$ 254.157.721,00		\$ 254.157.721	100,00	0532101000001007500423000000000
126	018-153951	CL 29B X CR 23A	192	0,00	\$ 254.157.721,0		\$ 254.157.721	100,00	0532101000001007500453000000000
127	-	CR 7 N 33-57	372	0,00	\$ 253.783.674,00	\$ -	\$ 253.783.674	100,00	0532101000001008600110000000000
129	-	CR 11 N 33-43	148	0,00	\$ 175.883.342		\$ 175.883.342	100,00	0532101000001009400060000000000
131	018-149355	DG 32 N 17-322 LT	9.551	0,00	\$ 3.425.125.269		\$ 3.425.125.269	100,00	0532101000001011800010000000000
132	018-184637	CL 35 N 19-255	4.546	1.605,00	\$ 3.282.212.000,00	\$ 2.451.511.135,00	\$ 5.733.723.135	100,00	0532101000001011800130000000000
133	-	CR 17 N 35-21	133	0,00	\$ 178.229.294		\$ 178.229.294	100,00	0532101000001012000194000000000
134	-	CR 17 N 35-87	298	115,75	\$ 399.340.824,00		\$ 399.340.824	100,00	0532101000001012000290000000000
135	018-54432	CL 35 N 19-144 INT 101 LO	6.073	0,00	\$ 2.165.147.708		\$ 2.165.147.708	55,90	0532101000001012100190000000000



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
 Administrador Público ESAP  
 Perito Avaluador Profesional  
 RAA -AVAL: 70526006

## Obligaciones Contractuales 2

### 2. INFORME VALUATORIO A INMUEBLES RURALES (31PREDIOS)

#### Actividades realizadas

Se revisa la información jurídica y física de los predios Urbanos a nombre del municipio de Guatapé y se hace un informe valuatorio de cada uno de los predios para encontrar su valor comercial actual, se avaluaron 31 predios, ellos fueron:

No.	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN/NOMBRE DEL PREDIO	AREA DE TERRENO M2	AREA CONSTRUIDA M2	VALOR AREA TERRENO	VALOR AREA CONSTRUIDA	AVALÚO COMERCIAL	porcentaje derecho	# PREDIAL
1	018-1423	TANQUE ALMACENAMIENTO DE AGUA-VEREDA EL ROSARIO	34.921	228,25	\$ 2.968.285.000	\$ 291.249.564	\$ 3.259.534.564	0,63	053210001000000010005000000000
2	018-108052	EL TRONCO LM EDUCATIVO RURAL	8.312	889,87	\$ 748.080.000	\$ 291.249.564	\$ 1.039.329.564	100,00	053210001000000010009000000000
3	018-149356	RELLENO SANITARIO	25.460	673,84	\$ 1.596.400.000	\$ 291.249.564	\$ 1.887.649.564	100,00	053210001000000010051000000000
4	018-58220	LOTE DE RESERVA-VEREDA EL ROBLE	480.433	0,00	\$ 150.500.000		\$ 150.500.000	100,00	053210001000000050502000000000
5	018-60811	LA CALDERA, LOTE DE RESERVA VEREDA EL ROBLE	98.989	0,00	\$ 346.461.500		\$ 346.461.500	100,00	053210001000000050547000000000
6	018-22059	LOTE DE RESERVA-VEREDA EL ROBLE	87.266	0,00	\$ 305.431		\$ 305.431	100,00	053210001000000050548000000000
7	018-11345	LOTE DE RESERVA-VEREDA EL ROBLE	2.224	0,00	\$ 7.784.000		\$ 7.784.000	100,00	053210001000000050878000000000
8	018-169058	LOTE 16 -DE RERSERVA-PARCELACIÓN LAGOS DEL ROBLE	3.536	0,00	\$ 12.383.000		\$ 12.383.000	100,00	053210001000000051044000000000
9	018-101625	LOTE TANQUE ALMACENAMIENTO-VEREDA QUEBRADA ARRIBA	17.462	0,00	\$ 2.139.095.000		\$ 2.139.095.000	100,00	053210001000000060002000000000
10	018-2995	EL SILENCIO- LOTE DE RESERVA-VEREDA QUEBRADA ARRIBA	87.408	0,00	\$ 305.928.000		\$ 305.928.000	100,00	053210001000000060048000000000
11	018-89626	LOTE DE RESERVA- VEREDA QUEBRADA ARRIBA	143.346	0,00	\$ 501.711.000		\$ 501.711.000	100,00	0532100010000000600500000000000
12	018-8153	LOTE DE RESERVA-VEREDA QUEBRADA ARRIBA	672.427	0,00	\$ 2.353.494.500		\$ 2.353.494.500	100,00	0532100010000000600550000000000
13	018-4767	LOTE DE RESERVA-VEREDA QUEBRADA ARRIBA	224.754	0,00	\$ 786.639.000		\$ 786.639.000	100,00	0532100010000000600560000000000
14	018-361	LOTE DE RESERVA-VEREDA QUEBRADA ARRIBA	1.181	309,29	\$ 143.845.800	\$ 37.453.473	\$ 181.299.273	100,00	0532100010000000600930000000000
15	018-95973	CUCURUCHO AP	56.987	0,00			\$ -	100,00	0532100010000000602690000000000
16	018-107790	LOTE DE RESERVA, VEREDA QUEBRADA ARRIBA	726.180	0,00	\$ 2.541.630.000		\$ 2.541.630.000	100,00	0532100010000000603120000000000
17	018-106698	LA GAVIOTA-LOTE DE RESERVA-VEREDA QUEBRADA ARRIBA	118.851	0,00	\$ 415.978.500		\$ 415.978.500	100,00	0532100010000000603170000000000
18	018-118133	NUEVA ESC	9.000	987,48	\$ 810.000.000	\$ 421.140.055	\$ 1.231.140.055	100,00	0532100010000000603740000000000
19	018-185129	LOTES DE RESERVA, VEREDA QUEBRADA ARRIBA-AREA DE CESION	79.811	0,00	\$ 279.338.500		\$ 279.338.500	100,00	0532100010000000605770000000000
20	018-108221	IE NUESTRA SEÑORA DEL PILAR SEDE LA PIEDRA	1.436	672,43	\$ 100.520.000	\$ 386.546.058	\$ 487.066.058	100,00	0532100010000000800230000000000
21	018-114068	IE NUESTRA SEÑORA DEL PILAR SEDE LA PIEDRA	4.477	1.997,75	\$ 604.378.800	\$ 1.119.944.888	\$ 1.724.323.688	100,00	0532100010000000900880000000000
22	-	VIA LA PIEDRA	253	0,00	\$ 34.155.000	\$ 43.902.894	\$ 78.057.894	100,00	0532100010000000904820000000000
23	018-149362	IE NUESTRA SEÑORA DEL PILAR-SEDE LOS NARANJOS	861	269,17	\$ 95.810.000	\$ 246.419.762	\$ 342.229.762	100,00	05321000100000001000220000000000
24	018-55719	LA IS DE LA FANTASIA	13.729	402,41	\$ 377.552.175	\$ 353.108.759	\$ 730.660.934	100,00	05321000100000001000520000000000
25	018-108257	IE NUESTRA SEÑORA DEL PILAR-SEDE LA SONADORA	3.021	729,52	\$ 317.205.000	\$ 358.146.327	\$ 675.351.327	100,00	05321000100000001100090000000000
26	018-25322	EL CUCURUCHO-LOTE DE RESERVA VEREDA LA SONADORA	105.938	0,00	\$ 370.783.000		\$ 370.783.000	100,00	05321000100000001100410000000000
27	018-21528	LOTE DE RESERVA VEREDA LA SONADORA	63.234	0,00	\$ 221.318.000		\$ 221.318.000	100,00	05321000100000001100420000000000
28	018-16599	EL BOSQUE, LOTE DE RESERVA VEREDA LA SONADORA	158.712	0,00	\$ 555.492.000		\$ 555.492.000	100,00	05321000100000001100430000000000
29	018-102707	LOTE DE RESERVA VEREDA LA SONADORA	96.212	0,00	\$ 336.742.000		\$ 336.742.000	100,00	05321000100000001100670000000000
30	018-102709	LOTE DE RESERVA VEREDA LA SONADORA	15.770	0,00	\$ 551.950.000		\$ 551.950.000	100,00	05321000100000001100680000000000
31	-	LOTE DE RESERVA VEREDA LA SONADORA	165.460	0,00	\$ 579.110.000		\$ 579.110.000	100,00	05321000100000001100702000000000



*JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA*  
*Administrador Público ESAP*  
*Perito Avaluador Profesional*  
*RAA -AVAL: 70526006*

---

## Metodologías utilizadas para la Valoración

### Valoración de inmuebles

La valorización de un inmueble es el aumento en el valor de un bien raíz a lo largo del tiempo, que puede ser el resultado de diversos factores, como la ubicación del inmueble, el desarrollo de la zona, la oferta y demanda del mercado, entre otros.

En Colombia, la valorización de los inmuebles varía dependiendo de la región y del tipo de propiedad, como viviendas, oficinas, locales comerciales, entre otros.

### Factores determinantes

La ubicación es uno de los factores más importantes en la valorización de un inmueble, ya que si se encuentra ubicado en zonas de alta demanda y desarrollo tendrá mayor potencial de valorización en comparación con aquellos ubicados en áreas menos atractivas.

La infraestructura y servicios, como el agua, la energía eléctrica y acceso a transporte público, así como la cercanía a infraestructuras como hospitales, colegios, parques y centros comerciales, también influyen en la valorización de un inmueble.

El desarrollo y proyectos urbanísticos en la zona donde se encuentra el inmueble pueden aumentar su valorización, entre estos proyectos se pueden incluir la construcción de nuevos edificios, vías de acceso, parques y áreas comerciales.

La oferta y demanda del mercado también juega un papel importante en la valorización de un inmueble, si la demanda de propiedades supera la oferta, es probable que los precios aumenten.

El estado de conservación y mantenimiento del inmueble también afecta su valorización, si el inmueble está en buen estado y bien mantenido tendrá mayor demanda y valorización en comparación con uno en malas condiciones.

Otros factores que importan para calcular:

- Áreas y distribución de espacios
- Servicios disponibles (agua, luz, gas, internet)
- Calidad de acabados
- Factores sociales del sector (ruido, orden público, depósitos de basuras y zonas comunes como porterías, ascensores, piscinas y juegos infantiles, entre otros)
- Edad del inmueble
- Estado de conservación del inmueble



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

---

- Topografía del terreno
- Vista y orientación solar
- Riesgos naturales (deslizamientos, inundaciones, terremotos)
- Relación frente-fondo
- Visita
- Altura respecto al nivel del suelo y cielo

### **Avalúo comercial**

Precio más probable por el cual se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afecten el bien; el cual se sustenta a través de métodos de valoración como: comparación o mercado, capitalización de rentas o ingresos, costo de reposición a nuevo y/o técnica residual. Independientemente del método valuatorio, debe contar como soporte económico acorde con la teoría de valor (Resolución 1040 de 1023 IGAC)

### **Métodos valuatorios**

Los métodos valorativos son técnicas para estimar el valor económico de un bien, ya sea inventario o un activo físico. Existen varios enfoques, como los métodos de comparación (que usan precios de bienes similares), los métodos de costo (que calculan el valor de reemplazo menos la depreciación) y los métodos de capitalización de rentas (que basan el valor en los ingresos futuros esperados).

#### *Método de comparación o de mercado.*

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

#### *Método de capitalización de rentas o ingresos.*

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

---

#### *Método de costo de reposición.*

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

#### *Método (técnica) residual.*

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

## Elaboración de los Avalúos comerciales

Para la valoración de los inmuebles de propiedad del Municipio de Guatapé se utilizaron básicamente los métodos de Mercado para los terrenos y el Método de reposición para la mayoría de las construcciones de que son inmuebles que no se transan en el mercado, por lo tienen la categoría de inmuebles especiales.

Para realización de cada uno de los Inmuebles avaluado se llevaron a cabo las siguientes actividades pormenorizadas:

- Revisión de la documentación suministrada por la Alcaldía de Guatapé y su constatación en la base de dato de catastro y la consulta a la Ventanilla Única de Registro-VUR, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.
- Identificación del bien. Con la información cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.
- Verificación la reglamentación urbanística vigente en el municipio de Guatapé. localizado el inmueble. En concordancia con la reglamentación urbanística vigente
- Reconocimiento en terreno del bien objeto de aval



*JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA*  
*Administrador Público ESAP*  
*Perito Avaluador Profesional*  
*RAA -AVAL: 70526006*

- Verificación de las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración.
- Toma de fotografías que permitieron identificar características más importantes del bien, las cuales posteriormente permiten sustentar el avalúo.
- Revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien.

## Estudio de mercado inmobiliario

Sector Urbano y rural

Predios urbanos:

Para el cálculo del valor de las áreas de terreno de los predios urbanos del Municipio de Guatapé se analizaron las siguientes ofertas:

### Oferta 1.

<https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-el-roble-guatape/192443623>



**Lote en Venta en El roble, Guatapé**

**Área: 317 m<sup>2</sup>**

**Valor: \$400.000.000**

**Contacto: 3108723975**

**Doris Arboleda**



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

## Oferta 2

<https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-guatape/192783855>



### Descripción

Venta de lotes en Guatapé Antioquia con salida al embalse , con vista a la piedra y a 1 minuto del pueblo por toda la carretera principal

Lote en Venta en El roble, Guatapé

Área: 550 m2

Valor: \$550.000.000

Contacto: 3245598383-3012941569

## Oferta 3

<https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-el-roble-guatape/10364872>



Lote en Venta en El roble, Guatapé

Área: 569 m2

Valor: \$ 861.730.000

Contacto: 3245598383-3012941569



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

#### Oferta 4

<https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-guatape/192408454>



#### Lote en Venta en El roble, Guatapé

Área: 660 m<sup>2</sup>

Valor: \$ 1.500.000.000

Contacto: 3245598383-3012941569

#### Descripción

#### Descripción

Dos lotes unidos a una misma propiedad para venta en Guatapé, sector Aeropuerto, La esperanza. Cuentan con un área de 330 m<sup>2</sup> aproximados cada uno, en total 660 m<sup>2</sup> aproximados, 480 m<sup>2</sup> aproximados construidos. La construcción consta de 2 niveles, 3 alcobas, 2 baños, closet y vestier, sala, comedor, balcón, corredor, piso en cerámica y madera laminada, parqueadero cubierto con puerta eléctrica más cuarto útil, jacuzzi para 12 personas, kiosco con baño y zonas verdes para parquear un aproximado de 4 carros.

#### Oferta 5.

<https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-el-roble-guatape/192220713>



#### Lote en Venta en El roble, Guatapé



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

Área: 150 m2  
Valor: \$ 375.000.000  
Contacto: 3245598383-3012941569

### Descripción

#### Lote En Venta En El Roble, Guatapé

Espectacular lote de terreno en unidad abierta en Guatapé, sector Aeropuerto, sector de mayor crecimiento en el Municipio, el lugar ideal para que construyas tu casa a todo tu gusto, muy cerca .

### Oferta 6

<https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-guatape/192257431>



#### Lote en Venta en El roble, Guatapé

Área: 150 m2  
Valor: \$ 375.000.000  
Contacto: 3245598383-3012941569  
Oferta 7.





*JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA*  
*Administrador Público ESAP*  
*Perito Avaluador Profesional*  
*RAA -AVAL: 70526006*

---

**Lote en Venta Sector Aeropuerto, Guatapé**

**Área: 80 m<sup>2</sup>**

**Valor: \$ 375.000.000**

**Contacto: 32063252000**

**Wilson Jiménez**

**Oferta 8**

<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1457334>



**Área: 617 m<sup>2</sup>**

**Valor: \$470.000.000**

**Vendedor: Alexandra Ramírez Castellanos**

**Contacto: 3014421180, 3014421180**

**Descripción**

**Lote sector el Roble**

Topografía pendiente (en las fotos se muestra el tipo de construcción en topografía pendiente) con acceso al embalse. Parcelación de 80 lotes con: Portería, senderos ecológicos, balcones panorámicos.



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

## Oferta 8

<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1638318>



**Área: 660 m2**

**Valor: \$1.500.000.000**

**Vendedor: COSEINPRO LTDA**

**Contactos: 604 444 6267- 312878938**

**Lote en Venta La esperanza Guatapé**

### Descripción

Dos lotes unidos a una misma propiedad para venta en Guatapé, sector Aeropuerto, La esperanza. Cuentas con un área de 330 m<sup>2</sup> aproximados cada uno, en total 660 m<sup>2</sup> aproximados, 480 m<sup>2</sup> aproximados construidos. La construcción consta de 2 niveles, 3 alcobas, 2 baños, closet y vestier, sala, comedor, balcón, corredor, piso en cerámica y madera laminada, parqueadero cubierto con puerta eléctrica más cuarto útil, jacuzzi para 12 personas, kiosco con baño y zonas verdes para parquear un aproximado de 4 carros.



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

Predios rurales:

Oferta 1- Vereda La Peña

<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1673751>



#### Descripción

Disfrute de la zona con mayor potencial y valorización del oriente antioqueño, muy cerca a la piedra del Peñol (estructura rocosa que hace parte del Batolito Antioqueño) y la represa de Guatapé. Un sitio turístico muy importante del departamento de Antioquia - Colombia, excelente inversión. Posibilidad de hacer todo tipo de deporte náutico o terrestre, construcción de tipo recreativo. Clima templado, aire limpio y paisaje.

- Tiempo estimado de entrega: 10 meses a partir de punto de equilibrio en ventas
- Acceso vehicular: Circunvalar de Guatapé 1.2 Km hacia Granada
- Acceso por la represa: Desde la marina Navegar por la ensenada paralela a la piedra

Lotes ubicados en la vereda la Peña, son 5 lotes con acceso a la represa.

Área: 21.780 m<sup>2</sup>

Valor: 1.500.000.000

mail: [inmobiliariazarmedellin@gmail.com](mailto:inmobiliariazarmedellin@gmail.com)

Celular en Colombia: 3105047543 - 3102756811

Teléfono: (604) 4238930

Inmobiliaria ZAR S.A.S

[Celular: 3116542591](tel:3116542591), e-mail: [juliuscava@hotmail.com](mailto:juliuscava@hotmail.com), [julitocava@yahoo.es](mailto:julitocava@yahoo.es)



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

Oferta 2. Vereda La Piedra

<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1599889>



Descripción

Lote muy cerca a la piedra del Peñol, con un área de 4.602 Metros en 2 escrituras con topografía plana y pendiente con acceso por un costado directo a la represa.

Área: 4602 m2

Valor: \$650.000.000

Martha Castrillón

DIANA BOTERO

(+57) 3108317560

Oferta 3. Vereda la Sonora

[https://www.espaciourbano.com/resumen\\_barrio\\_ventas.asp?pCiudad=10147&pTipoinmueble=10&nCiudad=Guatape&nBarrio=La%20sonadora](https://www.espaciourbano.com/resumen_barrio_ventas.asp?pCiudad=10147&pTipoinmueble=10&nCiudad=Guatape&nBarrio=La%20sonadora)





*JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA*  
*Administrador Público ESAP*  
*Perito Avaluador Profesional*  
*RAA -AVAL: 70526006*

Área: 22400m<sup>2</sup>

Valor: \$550.000.000

Vendedor: MEDELLIN REAL ESTATE INVESTMENTS

Contacto: +57) 3013228521

Descripción

Lote en Venta La Sonadora Guatapé

Espectacular Lote de 22.400 metros cuadrados en el exclusivo sector La Sonadora, ubicada a solo 4 kilómetros de la piedra vía a Granada. Con un acueducto en la propiedad y energía eléctrica a solo 100 metros, este lote es una oportunidad única para construir su hogar o inversión de ensueño. Con un índice de construcción del 20%, tienes la libertad de crear la propiedad que siempre has querido. ¡No pierdas la oportunidad de hacer realidad tus sueños en este pedazo de paraíso

Oferta 4- Vereda Bonilla

<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1239110>



Área: 3.970m<sup>2</sup>

Valor: \$357.300.000

Vendedor: Nelson Arias- ANDRES RAIZ INMOBILIARIA SAS

Contactos: 3246395928, (+57) 3246395928

**Descripción**

Lotes en venta en Guatapé vereda Bonilla parte baja en toda la entrada del hotel Santa María De Las Aguas. 1.5 KM vía principal a Guatapé.

**Oferta 5- Vereda La Bonilla**

<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1239110>



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006



Área: 3.334 m2

Valor: \$366.740.000

Vendedor: Nelson Arias- ANDRES RAIZ INMOBILIARIA SAS

Contactos: 3246395928, (+57) 3246395928

#### **Descripción**

Lotes en venta en Guatapé vereda Bonilla parte baja en toda la entrada del hotel Santa María De Las Aguas. 1.5 KM vía principal a Guatapé.

#### **Oferta 6- Vereda Los Naranjos**

<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1596020>



Área: 3.317 M2

Valor: \$1.750.000.000

#### **Descripción**

Venta de Lote en el exclusivo Condominio Campestre LUXE BY THE CHARLEE, ubicado en Guatapé, uno de los destinos turísticos más visitados de Antioquia. Este lote de 3.317



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

m<sup>2</sup> se destaca por su inmejorable ubicación dentro de la unidad, ofreciendo una impresionante vista panorámica a la represa. Un lugar único para vivir rodeado de naturaleza y lujo.

Vendedor: Cesar Carvajal R. BIENES & SERVICIOS INMOBILIARIO

Contactos: (+574) 611 62 34 , (+57) 3207250987

### Oferta 7. Vereda La Cristalina

[https://www.espaciourbano.com/resumen\\_barrio\\_ventas.asp?pCiudad=10147&pTipoInmueble=10&nCiudad=Guatape&nBarrio=Vereda%20La%20Cristalina](https://www.espaciourbano.com/resumen_barrio_ventas.asp?pCiudad=10147&pTipoInmueble=10&nCiudad=Guatape&nBarrio=Vereda%20La%20Cristalina)



Área: 14.000 m<sup>2</sup>

Valor: 3.500.000.000

Vendedor: Juanita Monsalve Villa

Contacto: (+57) 3158417713

### Descripción

VENTA DE LOTE (Península) 14.000 m<sup>2</sup> Ideal para desarrolladores turísticos El cual tiene concepto de la norma del municipio con prelación de uso relacionado con el sector turístico: Hoteles, restaurantes, hosterías, balnearios, entre otros. Es corredor sub urbano de uso y actividad múltiple. Tiene rieles en concreto, licencia de construcción y estudio de suelos para una casa de 438.90 m<sup>2</sup> ( la cual se inicio la obra). Vía toda pavimentada 3.500 millones

### Oferta 8- Vereda La Culebra

<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1490914>



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006



Área: 4.950 m<sup>2</sup>

Valor: 580.000.000

Vendedor: Alicia Helena Gaviria Diez- VÍNCULO, SALA DE NEGOCIO INMOBILIARIO

Contacto: 6042984042, 3042438433, (+57) 304243843

### Descripción

Sector ecológico de maravillosa fauna y flora. En un entorno que te lleva al contacto con la naturaleza, caminar con el sonido de las aves y disfrutar de su clima y todo su entorno. A cinco minutos del Parque ecológico La Culebra.

Este lote está a cinco (5) minutos de distancia de la Piedra del Peñol, a quince (15) minutos de Guatapé. Su ingreso es por carretera pavimentada.

Escrituras al 100%.

Se puede construir una casa de dos niveles y parqueadero para 3-5 carros aproximadamente.

Oferta 9- Vereda El Anillo

<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1317682>



Área: 5.666m<sup>2</sup>

Valor: \$539.000.000

Vendedor: Claudia Cuartas Zuleta



*JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA*  
*Administrador Público ESAP*  
*Perito Avaluador Profesional*  
*RAA -AVAL: 70526006*

---

Contacto: (+57) 3117174653

Descripción

Características del Lote: Guatapé

Este lote es independiente, con un Índice de Construcción del 20% en primer nivel.

Tiene acceso con placa huella hasta la entrada del lote, ubicado en una parcela de lotes privados.

Cuenta con Vía de Acceso y Explanación, setos vivos y paisajismo. Tiene vista a la piedra del peñol y tiene vista a la represa.

Oferta 10- Vereda El Morro

<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1424557>



Área: 31.800m<sup>2</sup>

Valor: \$4.800.000.000

Vendedor: Alexander López

Contacto: (+57) 604 322 8946, (+57) 3156523535

Descripción

Estrato rural

Cuenta con placa huella casi hasta el lote, faltan 450 Mts de placa huella.

Fácil acceso a servicios públicos

Tiene nacimiento de agua

Referencia. A 8 minutos en carro del Peñol y Guatapé.

Tiene escrituras 100%



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

### Oferta 11- Vereda Palestina

[https://www.espaciourbano.com/resumen\\_barrio\\_ventas.asp?pCiudad=10147&pTipoInmueble=10&nCiudad=Guatape&nBarrio=Vereda%20La%20Palestina](https://www.espaciourbano.com/resumen_barrio_ventas.asp?pCiudad=10147&pTipoInmueble=10&nCiudad=Guatape&nBarrio=Vereda%20La%20Palestina)



Área: 8.139m<sup>2</sup>

Valor: \$2.150.000.000

Vendedor: Eugenia María Ramírez Orozco

Contacto: (+57) 3137176440

#### Descripción

Una de las principales ventajas de este lote es su ubicación en una zona campestre, rodeado de una naturaleza exuberante y vistas espectaculares. Te garantiza un ambiente tranquilo y relajante, ideal para escapar del ajetreo urbano y disfrutar de la serenidad del campo. Si eres amante de la vida al aire libre, este es sin duda el lugar perfecto para ti.

### Oferta 12- Vereda Los Morros

<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1292104>



Área: 2.500 M<sup>2</sup>

Valor: \$650.000.000

Vendedor: Esteban Acevedo Gaviria

Contacto: (+57) 3114179134



*JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA*  
*Administrador Público ESAP*  
*Perito Avaluador Profesional*  
*RAA -AVAL: 70526006*

#### Descripción

Venta Lote de Terreno en Parcelación, ubicado en el Municipio de Guatapé Vereda Los Morros, cuenta con un área de 2.500 m<sup>2</sup> a 12 minutos de la vía principal el 90% de la vía de ingreso está en placa huella, además cuenta con agua, luz y portón.

Oferta 13- Vereda Quebrada

<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1694915>



Área: 5.230 M<sup>2</sup>

Valor: \$.425.000.000

Vendedor: Angela María Ospina

Contacto: +57) 300 444 5628, (+57) 3004445628

#### Descripción

VENTA... Lote independiente de 5.230 m<sup>2</sup>, a tan solo 6 minutos en carro del casco urbano (3.3 km por vía en placa huella 90% y el resto destapada), ubicado en Zona segura, tranquila, de gran desarrollo, alta valorización y espectacular vista a la piedra del peñol y la represa. Tiene portón y explanación para parquear. Se entrega con servicio de acueducto veredal y energía, con licencia de construcción aprobada y tiene un apartaestudio construido, además de árboles frutales en crecimiento.



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

#### Oferta 14- Quebrada Arriba

<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1655090>



Área: 5.300M2  
Valor: \$.435.000.000  
Vendedor: Hugo Alexander Pérez  
Contacto: (+57) 3103468034

#### Descripción:

Cuenta con portón, vista panorámica a la piedra del peñol y a la represa, explanación para parqueadero, árboles frutales.

#### Oferta 15- Vereda Santa Ana

<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xid=1462154>



Área: 4.007 M2  
Valor: \$.420.000.000  
Vendedor: Samanta Restrepo- ESENCIA INMOBILAIRIA SAS  
Contacto: (+574) 589 7888 (+57) 3117295694

#### Descripción:



*JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA*  
*Administrador Público ESAP*  
*Perito Avaluador Profesional*  
*RAA -AVAL: 70526006*

Con acceso directo a embalse. A 300 mts se sale por el cañón al frente de la finca LA MANUELA. A 7 minutos en lancha de Guatapé y 5 minutos de la réplica del viejo peñol.

### Oferta 16- Vereda Santa Rita

<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1515872>



Área: 3.109 M2  
Valor: \$.155.000.000  
Vendedor: Alicia Helena Gaviria Diez  
Contacto: (+57) 3042438433

### Descripción

Se vende lote en la vereda Santa Rita en Guatapé. Es un lote con un potencial de valorización alto, con viabilidad de permiso de construcción, totalmente maderable, certificado de zona no protegida por Cornare. Lote con escrituras públicas, impuestos al día y matrícula independiente.

Oferta 17 – Vista a la represa

<https://www.espaciourbano.com/Ficha.asp?xId=1517336>



Área: 9.0000 M2  
Valor: \$.840.000.000  
Vendedor: José Fernando Rojas Sierra



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
 Administrador Público ESAP  
 Perito Avaluador Profesional  
 RAA -AVAL: 70526006

Contacto: (+57) 3243848888

**Descripción**

Hermoso lote con un área muy amplia, con vista a la represa una excelente oportunidad de inversión, excelente precio y se puede negociar.

**Organización y análisis de la información del mercado inmobiliario del Municipio de Guatapé**

**Lotes urbanos**

ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO URBANO -MUNICIPIO DE GUATAPE ANTIOQUIA										
TIPO DATO	OFERTAS ENCONTRADAS	VALOR APARTAMENTO	AREA EN M2	VR. M2	AJUSTE FACTOR INDICE DE COMERC.	AJUSTE FACTOR TOPOGRAFIA	AJUSTE FACTOR LOCALIZACIÓN	AJUSTE FACTOR VIAS	FACTOR AREA	VR.M2 AJUSTADO
1	OFERTA UNO	\$ 400.000.000	317	\$1.261.830	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	\$1.198.738
2	OFERTA DOS	\$ 550.000.000	550	\$1.000.000	0,95	1,00	1,20	1,10	1,00	\$1.254.000
3	OFERTA TRES	\$ 861.730.000	569	\$1.514.464	0,95	1,00	1,00	1,00	0,90	\$1.294.867
4	OFERTA CUATRO	\$ 1.500.000.000	660	\$1.696.970	0,95	1,00	1,00	1,00	0,90	\$1.450.909
5	OFERTA CINCO	\$375.000.000	150	\$2.500.000	0,95	1,00	0,80	0,80	0,90	\$1.368.000
6	OFERTA SEXTA	\$375.000.000	150	\$2.500.000	0,95	0,90	0,90	0,80	0,90	\$1.385.100
7	OFERTA SEPTIMA	\$375.000.000	80	\$4.687.500	0,90	0,90	0,90	1,00	0,90	\$3.075.469
8	OFERTA OCTAVA	\$470.000.000	617	\$761.750	0,95	1,20	1,10	1,20	1,10	\$1.260.910
9	OFERTA NOVENA	\$1.020.000.000	660	\$818.182	0,95	1,20	1,20	1,10	1,00	\$1.231.200
Media aritmética										\$1.502.133
Coeficiente de variación:										39,65%
Desviación Estándar:										595.595,13
Límite Inferior:										\$1.198.738
Límite Superior:										\$3.075.469



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
 Administrador Público ESAP  
 Perito Avaluador Profesional  
 RAA -AVAL: 70526006

## Lotes rurales

TIPO DATO	OFERTAS ENCONTRADAS	VALOR APARTAMENTO	AREA EN M2	VR. M2	AJUSTE FACTOR INDICE DE COMERC.	AJUSTE FACTOR TOPOGRAFIA	AJUSTE FACTOR LOCALIZACIÓN	AJUSTE FACTOR VAS	FACTOR AREA	VR.M2 AJUSTADO
1	OFERTA UNO	\$ 1.500.000.000	21.780	\$68.871	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$68.871
2	OFERTA DOS	\$ 650.000.000	4.602	\$141.243	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$141.243
3	OFERTA TRES	\$ 550.000.000	22.400	\$24.554	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$24.554
4	OFERTA CUATRO	\$ 357.300.000	3.970	\$90.000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$90.000
5	OFERTA CINCO	\$ 366.740.000	3.334	\$110.000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$110.000
6	OFERTA SEIS	\$ 1.750.000.000	3.317	\$527.585	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$527.585
7	OFERTA SIETE	\$ 350.000.000	14.000	\$25.000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$25.000
8	OFERTA OCHO	\$ 580.000.000	4.950	\$117.172	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$117.172
9	OFERTA NUEVE	\$ 539.000.000	5.666	\$95.129	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$95.129
10	OFERTA DIEZ	\$ 4.800.000.000	31.800	\$150.943	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$150.943
11	OFERTA ONCE	\$ 2.150.000.000	8.139	\$264.160	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$264.160
12	OFERTA DOCE	\$ 650.000.000	2.500	\$260.000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$260.000
13	OFERTA TRECE	\$ 425.000.000	5.230	\$81.262	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$81.262
14	OFERTA CATORCE	\$ 435.000.000	5.300	\$82.075	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$82.075
15	OFERTA QUINCE	\$ 420.000.000	4.007	\$104.817	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$104.817
16	OFERTA DIECISEIS	\$155.000.000	3.109	\$49.855	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$49.855
<b>Media aritmética</b>										\$146.787
<b>Coefficiente de variación:</b>										97,02%
<b>Desviación Estándar:</b>										142.407,68
<b>Límite Inferior:</b>										\$24.554
<b>Límite Superior:</b>										\$527.585

## Hallazgos encontrados en la recolección de información de los predios objeto de avalúo propiedad del Municipio de Guatapé

- La matrícula, 018-55140, se cerró y abrieron las matrículas: 018-140278 y la 018- 104083, correspondiente a la cedulas catastrales, 053210100000100030036000000000 y 053210100000100030042000000000. esta última es particular.
- el predio con cedula catastral, 053210100000100320016901000022 y matricula inmobiliaria, 018-117277, se visitó ya es de un particular.
- el predio con cedula catastral, 053210100000100380014901000004 y matricula inmobiliaria, 018-92023, se visitó ya es de un particular.
- el predio con cedula catastral, el predio con cedula catastral, 053210100000100380014901000005, y matricula inmobiliaria, 018-92024, se reglamentó, está en proceso de transferencia de inmueble no se hace.
- El predio con cedula catastral, el predio con cedula catastral, 3211001001003800014000100008, y matricula inmobiliaria, 018-92027 se visito ya es de un particular.
- El predio con cedula catastral, el predio con cedula catastral, 053210100000100520006901010001, y matricula inmobiliaria, 018-140242, se reglamento de propiedad horizontal, está en proceso de transferencia de inmueble no se hace.



*JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA*  
*Administrador Público ESAP*  
*Perito Avaluador Profesional*  
*RAA -AVAL: 70526006*

---

- g. El predio con cedula catastral, el predio con cedula catastral, 053210100000100580004901000002, y matricula inmobiliaria, 018-102778, se visitó ya es de un particular.
- h. El predio con cedula catastral, el predio con cedula catastral, 053210100000100590007901000001, y matricula inmobiliaria, 018-101319, se visito ya es de un particular.
- i. El predio con cedula catastral, el predio con cedula catastral, 053210100000100590013000000000, y matricula inmobiliaria, 018-114038, se visitó ya es de un particular.
- j. El predio con cedula catastral, el predio con cedula catastral, 053210100000100590015000000000, y matricula inmobiliaria, 018-114040, se visitó ya es de un particular.
- k. El predio con cedula catastral, el predio con cedula catastral, 053210100000100590014000000000, y matricula inmobiliaria, 018-114039, se visitó ya es de un particular
- l. El predio con cedula catastral, el predio con cedula catastral, 053210100000100590026000000000, y matricula inmobiliaria, 018-114029, se visitó ya es de un particular
- m. El predio con cedula catastral, el predio con cedula catastral, 053210100000100590025000000000, y matricula inmobiliaria, 018-114030, se visitó ya es de un particular
- n. El predio con cedula catastral, el predio con cedula catastral, 053210100000100590028000000000, y matricula inmobiliaria, 018-114028, se visitó ya es de un particular
- o. El predio con cedula catastral, el predio con cedula catastral, 053210100000100590029000000000, y matricula inmobiliaria, 018-114027, se visito, dicha matricula se cierra y al mismo tiempo abre las matrículas 018-192387, 018-192388, 018-192389 y la 018-192390. todas particulares.
- p. El predio con cedula catastral, el predio con cedula catastral, 053210100000100610021000000000, y matricula inmobiliaria, 018-149353, se visito, dicha matricula se cierra por reglamento de propiedad Horizontal y al mismo tiempo abre las matrículas: 018-184654, 018-184654, 018-184655, 018-184656, 018-184657, 018-184658, 018-184659 ya es de un particular. en registro la matricula a nombre del municipio la dejaron activa la cual no queda con nada.
- q. El predio con cedula catastral, el predio con cedula catastral, 053210100000100620055000000000, y matricula inmobiliaria, 018-152151, se cancela por loteo abriendo las matrículas, 018-187753 a la matricula, 018-187768. todas propiedades del municipio de Guatapé.
- r. El predio con cedula catastral, el predio con cedula catastral, 053210100000100620025000000000, y matricula inmobiliaria, 018-99130, esta en proceso de transferencia de inmueble no se hace.
- s. El predio con cedula catastral, el predio con cedula catastral, **053210100000100620031000000000**, y matricula inmobiliaria, 018-99135 se visitó ya es de un particular.
- 1- el predio con cedula catastral, el predio con cedula catastral, 053210100000100700002000000000, y matricula inmobiliaria, 018-107046, fue del municipio ya es de un particular, el predio en estudio queda el inmueble con cedula



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

catastral. 053210100000100700011000000000. es el predio donde se ubican los baños públicos colindante con el predio del parqueadero municipal. con matrícula inmobiliaria, 018-107055.

## Inversión del contrato

PLAN DE INVERSIÓN DEL CONTRATO					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Personal				
	Auxiliares de Campo	Salario	6	5.402.170	\$ 32.413.020
	Auxiliares de Oficina	Salario	2	5.402.170	\$ 10.804.340
	Servicios profesionales	Salario	3	17.000.000	\$ 51.000.000
2	Transporte				
	Transporte zona rural y loc	General	1	15.140.000	\$ 15.140.000
3	Oficina	Mes			
	Arriendo Oficina	Mes	2	3.000.000	\$ 6.000.000
	Papelería	General	1	11.000.000	\$ 11.000.000
4	Utilidad	General	1	19.236.868	\$ 19.236.868
TOTAL					\$ 145.594.228



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

## Visitas a los predios urbanos

### Centro Día



### Urgencias Hospital la Inmaculada





JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

### Empresa Social del Estado Hospital La Inmaculada



### Estación de Policía





JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

### Zona Verde



### Institución Educativa Nuestra Señora del Pilar



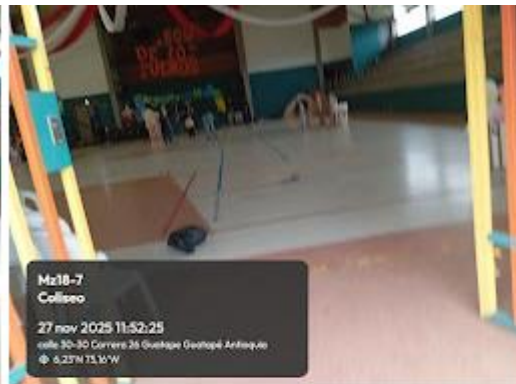


JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

### Centro Integrado de la Cultura



### Coliseo Hildebrando Parra Giraldo





JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

### Secretaría de Desarrollo y bienestar Social



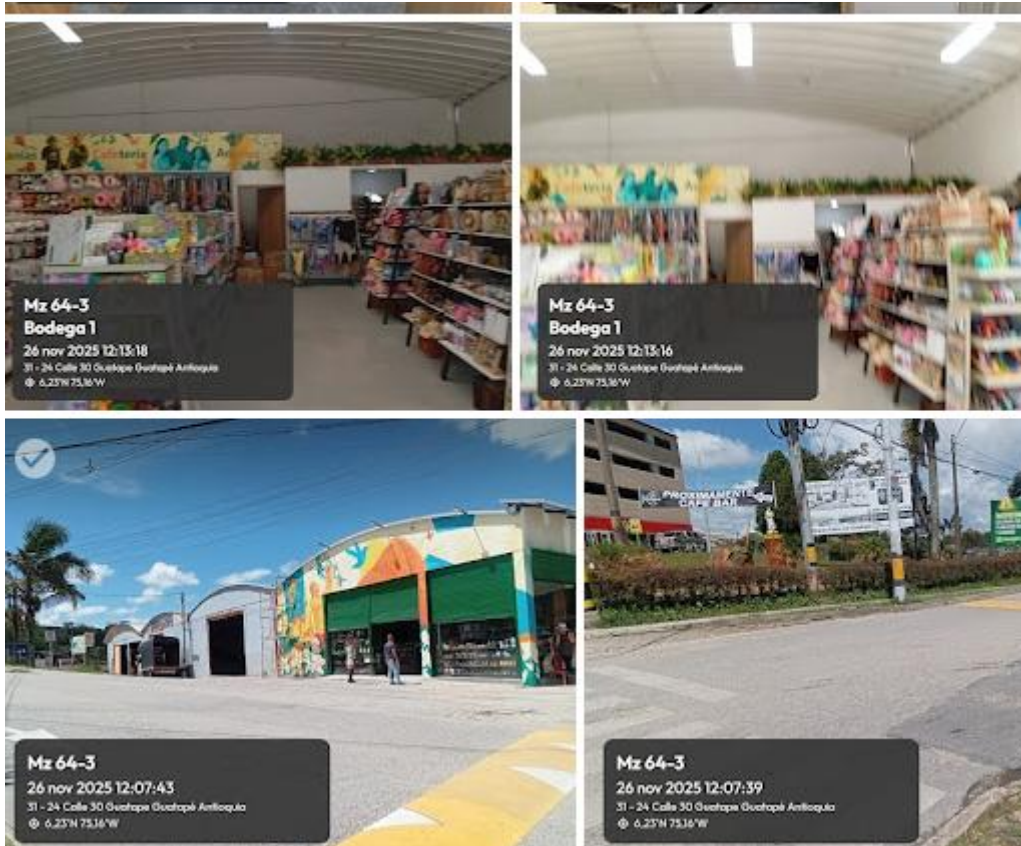
### Villa Náutica



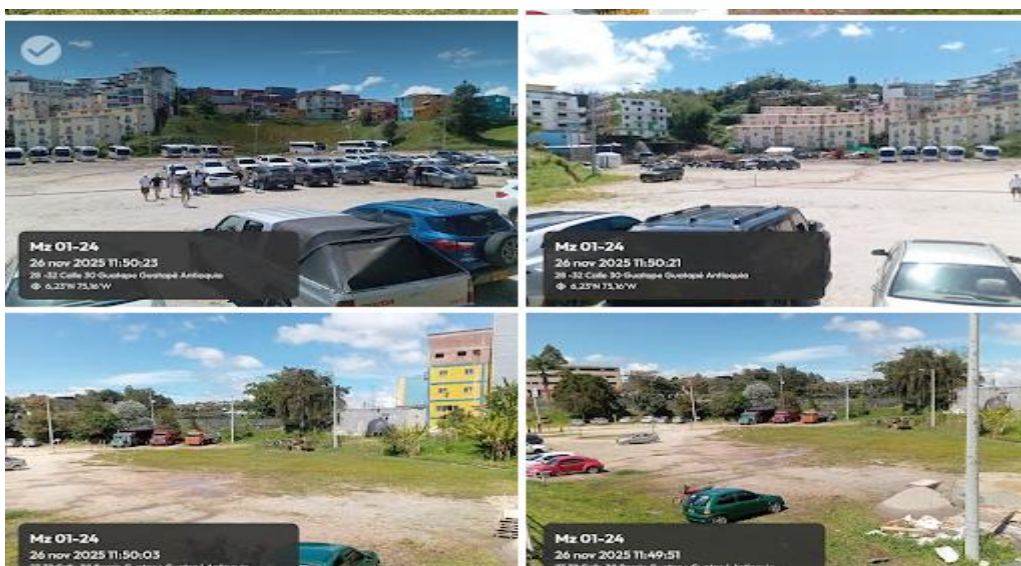


JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

### Lote Bodegas



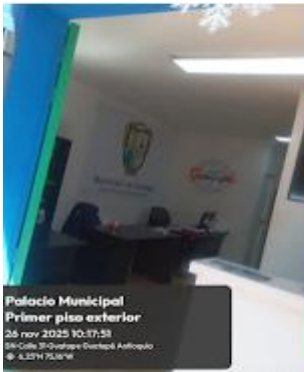
### Parqueadero Municipal





JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

### Palacio Municipal



### Parque Principal





JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

### Vía Urbana



### Vías urbanas



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006



## Visita predios rurales



INGRESO



TANQUES



CUARTO UTIL



PANORAMICA



JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

### Centro Educativo Vereda el Rosario



### Antigua Escuela Vereda Quebrada Arriba





JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

Escuela Vereda Quebrada arriba



Escuela Vereda la Piedra





JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

Escuela Vereda la Peña



Lote de reserva Vereda Quebrada arriba



Lote de reserva vereda La Sonora





JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
Administrador Público ESAP  
Perito Avaluador Profesional  
RAA -AVAL: 70526006

Lote de reserva Vereda el Roble






*JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA*  
*Administrador Público ESAP*  
*Perito Avaluador Profesional*  
*RAA -AVAL: 70526006*

---

## DECLARACIÓN ESPECIAL

El contratista declara que toda la información relacionada en el presente informe, corresponde fidedignamente a todas las actividades ejecutadas dentro del respectivo periodo, así como los pagos efectuados en el marco del Sistema General de Seguridad Social Integral-SGSSI. Esta declaración se realiza bajo la responsabilidad del contratista.

Cordialmente,

  
**JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA**  
Contratista  
C.C. 70.526.006 de Arboletes Antioquia



# SuAporte | REPORTE INDIVIDUAL

Fecha creación reporte 2025-12-29, 02:18:53 p.m. Tipo Planilla | Número Planilla 81433293

Periodo Cotización 202511

Periodo Servicio 202511

**PAGADA 2025-12-05 15:35:18.0**

## I. DATOS DEL APORTANTE

<b>Razón Social</b>	JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA		
<b>Documento</b>	CC 70526006	<b>Dirección</b>	CL 16 #33 - 20 BARRIO SAN AGUSTIN
<b>Tipo de Empresa</b>	INDEPENDIENTE	<b>Teléfono</b>	3116542591
<b>Tipo Persona</b>	NATURAL	<b>Forma Presentación</b>	ÚNICO
<b>Ciudad</b>	ARBOLETES	<b>Departamento</b>	ANTIOQUIA
<b>Representante Legal</b>		<b>Total Afiliados</b>	1
		<b>Identificación</b>	

## II. DATOS DEL AFILIADO

<b>Documento</b>	CC 70526006	<b>Residente</b>		<b>Exonerado</b>	N	<b>Apellidos y Nombres</b>	<b>Código Ciudad - Departamento</b>	<b>Centro de Trabajo</b>	<b>Ubicación Laboral</b>
<b>Tipo Cotizante</b>	57 00					CAVADIA MESTRA JULIO ENRIQUE	5051000 - 05		ANTIOQUIA

## III. APORTE POR CADA UNA DE LAS ADMINISTRADORAS ASOCIADAS AL AFILIADO:

Novedades															Extranjero	Tipo salario	Salario	Pensión						Salud						Riesgos				Caja				Parafiscales										
ING	RET	TDE	TAE	TDF	TAP	VSP	COR	VST	SLN	IGE	LMA	VAC	AVP	VCT				IRP	Días AFP	Días EPS	Días ARPA	Días CCF	Código AFP	Código Tras. AFP	Tarifa AFP	IBC	Total Aporte AFP	Total Aporte FSP	Total Aporte FSFS	Código EPS	Código Tras. EPS	Tarifa EPS	IBC EPS	Aporte Salud	Aporte UPC	Código ARL	Clase Riesgo	Tarifa ARL	IBC ARL	Aporte Riesgos	Código CCF	Tarifa CCF	IBC CCF	Aporte Caja	Tarifa SENA	Aporte SENA	Tarifa ICBF	Aporte ICBF
																							16 %	\$ 1.423.500	\$ 227.800	\$ 0	\$ 0	EPS010		12,5 %	\$ 1.423.500	\$ 178.000	\$ 0	14-23	2	1,044 %	\$ 1.423.500	\$ 14.900	NIN-CC	0 %	\$ 0	\$ 0	0 %	\$ 0	0 %	\$ 0	0 %	\$ 0

## IV. TOTALES

Total Aportes Pensión	Total Aportes FSP	Total Aportes FSFS	Total Aportes Salud	Total Aportes Riesgos	Total Aportes Cajas	Total Aportes SENA	Total Aportes ICBF	Total Aportes ESAP	Total Aportes MEN	Total Final
COLPENSIONES	FSP SOLIDARIDAD	FSP SUBSISTENCIA	EPS SURA	POSITIVA DE SEGUROS	NINGUNA CCF	SENA	ICBF	ESAP	MEN	
\$ 227.800	\$ 0	\$ 0	\$ 178.000	\$ 14.900	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	



# Factura Electrónica De Venta No. JECM 43

## Ver. UBL 2.1

**Forma de Pago:** Contado  
**Medio de Pago:** Transferencia Débito Bancaria  
**Moneda:** COP  
**Total de Líneas:** 1

**Fecha de Validación:** 18/12/2025 10:33 PM  
**Fecha de Generación:** 18/12/2025 10:33 PM  
**Responsabilidad Fiscal:** R-99-PN No responsable  
**Responsabilidad Tributaria:** ZZ - No Aplica  
**(49) No responsable de IVA**  
**Actividad Económica:** 7010

**Emisor :** JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
**Razón Social:** JULIO ENRIQUE CAVADIA MESTRA  
**NIT:** 70526006  
**Teléfono:** + (57) 3116542591  
**Correo Electrónico:** juliuscava@hotmail.com  
**Dirección:** Calle 14 No 52 -22  
**Departamento:** ANTIOQUIA  
**Municipio:** MEDELLÍN

**Receptor :** EMPRESA AUTONOMA DEL M  
**UNICIPIO DE GUATAPE**  
**Razón Social** EMPRESA AUTONOMA DE  
GUAPATE  
**NIT:** 800105497  
**Teléfono:** N/A  
**Correo Electrónico:**  
financieraempresaaautonoma@gmail.co  
m  
**Dirección:** N/A  
**Responsabilidad Tributaria:** ZZ - No  
Aplica  
**País:** Colombia



#	Cod	Item	Detalle	Cant	Unidad	Precio	Subtotal	IVA%	IVA	Total
1	ITEM001	PAGO FINAL CONTRATO	ADMINISTRACIÓN DELEGADA DE RECURSOS PARA REALIZAR LA IDENTIFICACION, SITUACION JURIDICA Y AVALUOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES RURALES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE GUATAPÉ ANTIOQUIA BAJO LAS NORMAS NIIF	1	unidad	72,797,114	72,797,114	0	0	<b>72,797,114</b>

#### Detalles:

Son: SETENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO CATORCE PESOS  
VALOR: CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTIOCOHO PESO MLC  
(\$145,594,228.06)

#### CUFE :

f332357fe6bbe9b7c4ade6ded071163a85b3135da8eb1214d5e9818954ea02754aa56f31607af3afc12196bf671fe7c2

#### Detalle de Venta

<b>Subtotal :</b>	COP 72,797,114
<b>Descuento :</b>	COP 0
<b>Monto Bruto :</b>	COP 72,797,114
<b>Monto IVA :</b>	COP 0
<b>Total Venta:</b>	COP 72,797,114
<b>Total:</b>	COP 72,797,114

Autorizado DIAN para la Facturación Electrónica mediante la resolución N° 18764098182024 entre los rangos de Facturación del 22 al 500 usando el prefijo JECM con vigencia entre las fechas 2025-09-04 al 2026-03-04.

Generada por: <https://factoa.co>