



**AUTOISTAS URABÁ**

**NIT.: 900.902.591-7**

COMUNICACIONES ENVIADAS  
Radicado: 03-03-20200113000103  
Fecha: 13/01/2020 09:37:42 p. m.  
Usuario: evargas  
Fecha impresión: 13/01/2020 9:46:40 p. m.

Bogotá D.C., 13 de enero de 2020

Requiere respuesta: SI  NO

Señores  
**COOPERATIVA LECHERA DE URABÁ EN LIQUIDACIÓN - COLUR**  
Predio Mutatá  
Vereda Mutatá  
Municipio de Mutatá  
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 Formal de Compra **03-03-20191122003551** de fecha veintidós (22) de noviembre de 2019, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes **abscisas inicial: K44+336,36 - abscisa final: K44+400,05**; localizada en el margen Izquierda - Derecha; del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2**, Unidad Funcional 4, predio denominado Mutatá, municipio de Mutatá, departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral **480200100000030002700000000**, numero predial nacional **05480000100000030027000000000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 007-43923** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba.

Respetados Señores:

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20191122003545 de fecha veintidós (22) de noviembre de 2019, emitido por la Concesión Autoistas Urabá S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta Formal de Compra 03-03-20191122003551 de fecha veintidós (22) de noviembre de 2019, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre **abscisas inicial: K44+336,36 - abscisa final: K44+400,05** de la margen izquierda - derecha; del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2**, y teniendo en cuenta que la citación fue enviada a través empresa de correos **INTERRÁPIDISIMO S.A**, mediante número de guía **900009323810** el tres (03) de diciembre de

EDICION\_11



**AUTOPISTAS URABÁ**

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS  
Radicado: 03-03-20200113000103  
Fecha: 13/01/2020 09:37:42 p. m.  
Usuario: evargas  
Fecha impresión: 13/01/2020 9:46:40 p. m.

2019, Fijada por el termino de 5 días hábiles en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI (<https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso>), página web de la concesión (<http://autopistasuraba.com/avance-concesion/gestion-predial/>), cartelera de la oficina de atención al usuario de la **CONCESIÓN AUTOPISTAS URABA S.A.S.**, ubicada en la Calle 10 No. 13-526. Al lado de la estación de gasolina Terpel del Municipio de Dabeiba, Antioquia y en la cartelera de la Alcaldía Municipal de Mutatá, ubicada en la Calle 10 No. 10-15 el día diez (10) de diciembre de 2019, 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 Formal de Compra contenida en el oficio 03-03-20191122003551 de fecha veintidós (22) de noviembre de 2019 "por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes **abscisas inicial: K44+336,36 - abscisa final: K44+400,05**; localizada en el margen izquierda - Derecha; del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 4, predio denominado Mutatá, municipio de Mutatá, departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral 4802001000000300027000000000, numero predial nacional 05480000100000030027000000000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 007-43923** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba."

Contra la Oferta Formal de Compra no procede ningún recurso en sede administrativa 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 03-03-20191122003545 de fecha veintidós (22) de noviembre de 2019, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se les informó las condiciones de modo, tiempo, y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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

EDICION\_11



**AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.**

**NIT.: 900.902.591-7**

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-20200113000103

Fecha: 13/01/2020 09:37:42 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 13/01/2020 9:46:40 p. m.

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta Formal de Compra 03-03-20191122003551 de fecha veintidós (22) de noviembre de 2019, copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF4-CMU-290A** y del Plano Topográfico de la faja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. y la transcripción completa de la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

**IVO ALFONSO SANCHEZ MOSQUERA**

Gerente General

CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S

En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI

*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 Autopistas de Urabá S.A.S.*

*Al expediente predial*

*Proyectó: Y Ospina - CHEC EPC*

*Revisó: ANorlega - CPeláez - Jfandiño - AFino*

*Aprobó: ISanchez*

*Enterarse: N/A*



**AUTOPISTAS URABÁ**

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-20200113000103

Fecha: 13/01/2020 09:37:42 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 13/01/2020 9:46:40 p. m.

### PREDIO CAM2-UF4-CMU-290A

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 10 No. 13-526. Al lado de la estación de gasolina Terpel del Municipio de Dabeiba, Antioquia y en la cartelera de la Alcaldía Municipal de Mutatá, ubicada en la Calle 10 No. 10-15 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 termino de cinco (5) días, con el fin de notificar a la **COOPERATIVA LECHERA DE URABÁ EN LIQUIDACIÓN - COLUR**, la Oferta Formal de Compra 03-03-20191122003551 de fecha veintidós (22) de noviembre de 2019 “por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes **abscisas inicial: K44+336,36 - abscisa final: K44+400,05**; localizada en el margen Izquierda - Derecha; del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 4, predio denominado Mutatá, municipio de Mutatá, departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral 4802001000000300027000000000, numero predial nacional 054800001000000030027000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 007-43923 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba.**”

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

Con el presente aviso se Pública la Oferta Formal de Compra 03-03-20191122003551 de fecha veintidós (22) de noviembre de 2019, la ficha predial de fecha veinte (20) de mayo de 2019, plano predial de fecha de veinte (20) de mayo de 2019, certificado de uso del suelo de fecha catorce (14) de enero de 2019, Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C., de fecha veintitrés (23) de octubre de 2019 y las normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública.

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

**EL 27 de enero de 2020 A LAS 8:00 A.M.**

**DESFIJADO EL 31 de enero de 2020 A LAS 6:00 P.M.**

  
**IVO ALFONSO SANCHEZ MOSQUERA**  
Gerente General

**CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S**  
En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI

Bogotá D.C, 22 de noviembre de 2019

Requiere respuesta: SI  NO

Señores  
**COOPERATIVA LECHERA DE URABÁ EN LIQUIDACIÓN - COLUR**  
PREDIO MUTATÁ  
Vereda Mutatá  
Municipio de Mutatá  
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: K44+336,36 - abscisa final: K44+400,05**; localizada en el margen Izquierda - Derecha; del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 4, predio denominado Mutatá, municipio de Mutatá, departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral **4802001000000300027000000000**, numero predial nacional **054800001000000030027000000000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **007-43923** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba.

Respetados Señores:

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

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **CAM2-UF4-CMU-290A**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un predio denominado **Mutatá** ubicado en la Vereda **Mutatá**, municipio de **Mutatá**, departamento de **Antioquia**, identificado con la cédula catastral No **4802001000000300027000000000**, número predial nacional **054800001000000030027000000000** y folio de matrícula inmobiliaria No. **007-43923** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **DOS MIL**

Ⓡ

EURION\_11



**SETECIENTOS SETENTA Y CINCO COMA VEINTISÉIS METROS CUADRADOS (2.775,26 m<sup>2</sup>)**, junto con sus cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C., el 23 de octubre de 2019, es por la suma de **DIEZ MILLONES CIENTO VEINTIÚN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.121.583,00)**, correspondiente al avalúo comercial del área de terreno, cultivos y especies plantadas en el área de terreno objeto de oferta.

De conformidad con lo dispuesto en la normatividad colombiana vigente, me permito informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorio previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, 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 el propietario tendrá un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad** en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola.

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **quince (15) días hábiles** después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario(s) o poseedor(es) del predio renuncia(n) a la negociación cuando: a) Guarde(n) silencio sobre la oferta de negociación directa; b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo; ó c) No suscriba(n) la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a él mismo.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4° del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Según, el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018 establece la figura del "Permiso de Intervención Voluntario", según la cual *"Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte. Con base en el acuerdo de intervención suscrito,*

*la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda. Parágrafo. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna”.*

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

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

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 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 de la Concesión Autopistas Urabá S.A.S. ubicada en la Calle 10 No. 13-526. Al lado de la estación de gasolina Terpel, del Municipio de Dabeiba, Antioquia, o contactar a nuestra Abogada Yessica Ospina Calderón en el teléfono 311 351 04 47 o al correo [yospina\\_chec@gmail.com](mailto:yospina_chec@gmail.com)

R

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. CAM2-UF4-CMU-290A, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C. de fecha 23 de octubre 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,



**IVO ALFONSO SANCHEZ MOSQUERA**  
Gerente General  
CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S  
En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

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

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

Proyectó: Y Ospina - CHEC EPC

Revisó: ANoriega - CPetlaez - JIandíño - AFino

Aprobó: ISanchez

Enterarse: N/A

PROYECTO DE CONCESIÓN

AUTOPISTA AL MAR 2

UNIDAD FUNCIONAL

UF4

CONTRATO No.:

018 DEL 2015

PREDIO No.:

CAM2-UF4-CMU-290A

SECTOR O TRAMO

DABEIRA - MUTATA

ABSC. INICIAL

K44+336,36

ABSC. FINAL

K44+400,05

MARGEN  
LONGITUD EFECTIVA

174,09  
63,69

**NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO**  
COOPERATIVA LECHERA DE URABA EN LIQUIDACIÓN

**CEDULA/NIT** 9000000025-2  
**DIRECCION / EMAIL** [sin info](#)  
**DIRECCION DEL PREDIO** MUTATA

**MATRICULA INMOBILIARIA** 007-43923  
**CEDULA CATASTRAL** 480200100000030002700000000

**CLASIFICACION DEL SUELO**

RURAL

**LINDEROS**

**COLINDANTES**

**ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO**  
TOPOGRAFIA

AGROPECUARIO

NORTE  
ORIENTE  
SUR  
OCCIDENTE

137,49  
130,14  
13,66  
68,85

COOPERATIVA LECHERA DE URABA EN LIQUIDACION (MISMO PREDIO)  
VIA AL MAR (P17 AL P27)  
VIA PABARANDI (P27 AL P29)  
VIA PABARANDI (P29 AL P31)

**Predio requerido para:**

**INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES**

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
LAUREL (DAP: 0,37 MTS h= 10,00 MTS)	2		UN
MATAFRON (DAP: 0,22 MTS h= 6,00 MTS)	2		UN
LIMÓN (PRODUCCIÓN) (DAP: 0,21 MTS h= 7,00 MTS)	6		UN
CARATE (DAP: 0,19 MTS h= 6,00 MTS)	5		UN
LIMÓN (PRODUCCIÓN) (DAP: 0,09 MTS h= 5,00 MTS)	3		UN
CORONILLO (PRODUCCIÓN) (DAP: 0,10 MTS h= 4,50 MTS)	2		UN
TACHUELO (DAP: 0,29 MTS h= 10,00 MTS)	1		UN
GUAYABO (PRODUCCIÓN) (DAP: 0,12 MTS h= 4,50 MTS)	4		UN
GUACIMO (DAP: 0,29 MTS h= 12,00 MTS)	1		UN
LECHUDO (DAP: 0,51 MTS h= 11,00 MTS)	3		UN
LAUREL (DAP: 0,57 MTS h= 13,00 MTS)	1		UN
TECA (DAP: 0,40 MTS h= 11,00 MTS)	1		UN
CHUMBIMBO (DAP: 0,37 MTS h= 9,00 MTS)	1		UN
CARACOL (DAP: 0,37 MTS h= 9,00 MTS)	1		UN
MARANJO (PRODUCCIÓN) (DAP: 0,41 MTS h= 6,00 MTS)	1		UN
GUAYABO (CERICIMIENTO) (DAP: 0,07 MTS h= 3,20 MTS)	2		UN
TECA (DAP: 0,29 MTS h= 8,00 MTS)	1		UN
PASTO PANAMENSA	2.113,02		M2

Tiene el inmueble: licencia urbanística, urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

Tiene el inmueble reglamentado de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770/1953 debe adquirirse?

SI/NO  
NO  
NO  
NO  
NO  
SI

**FECHA DE ELABORACIÓN:** 20-may-2019

Elaboró: **JORGE ALEJANDRO CARDONA LOPEZ**

M.P. 17202313234 CLD

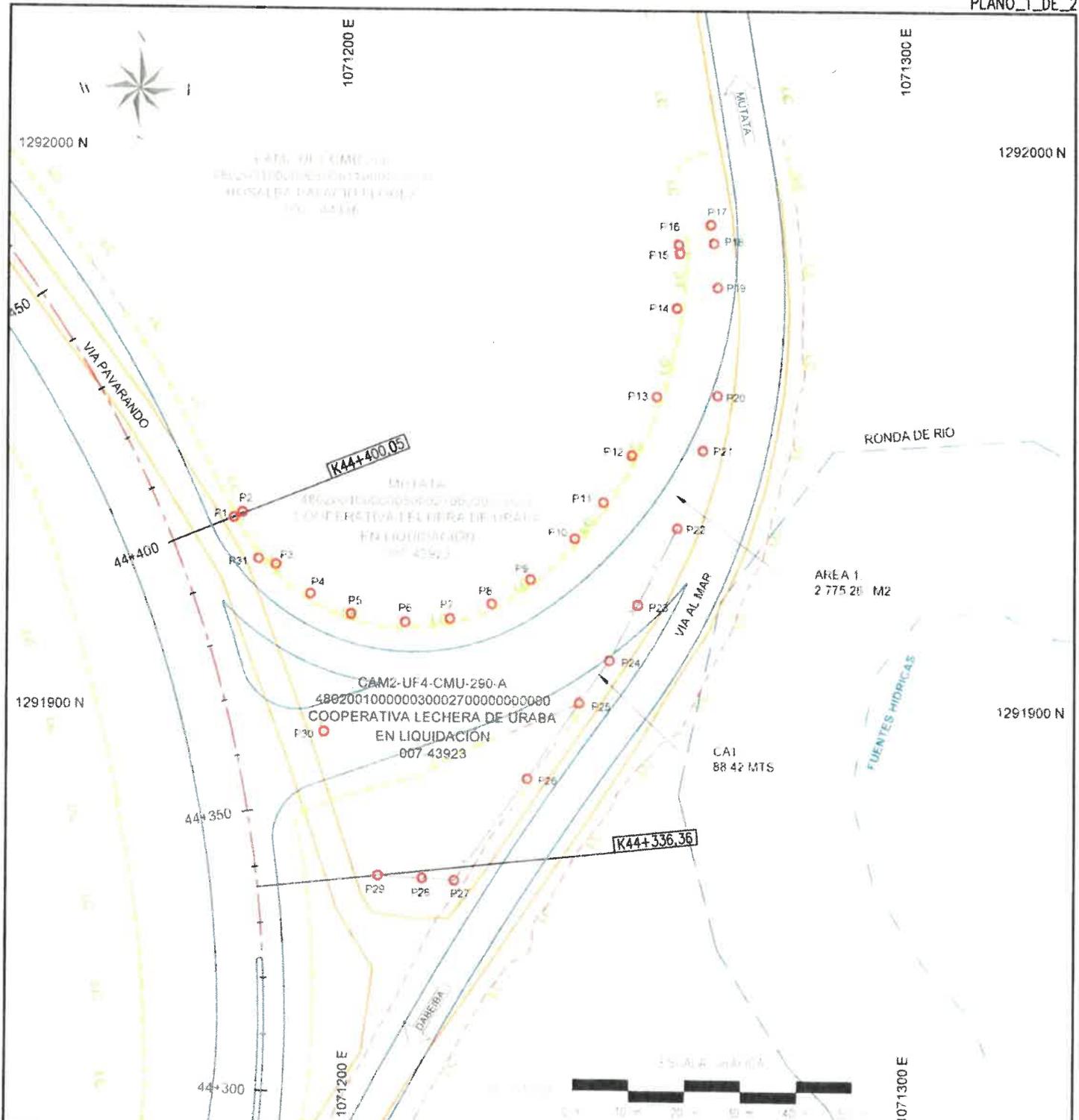
Revisó y Aprobó:

Hoja 1 de 1

**ÁREA TOTAL TERRENO** 5.000,00 m<sup>2</sup>  
**ÁREA REQUERIDA** 2.775,26 m<sup>2</sup>  
**ÁREA REMANENTE** 6,00 m<sup>2</sup>  
**ÁREA SOBREPANTE** 2.224,74 m<sup>2</sup>  
**ÁREA TOTAL REQUERIDA** 2.775,26 m<sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:**  
El predio corresponde a la Mejora Puntual 2. El predio se encuentra ubicado en la Ruta Nacional 6202.

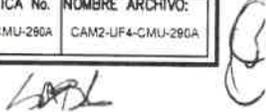
18/02/15



<b>REVISO:</b> CONSORCIO INTERVENOR FEB ET	<b>FIRMA:</b>	<b>FECHA:</b>	<b>CONVENCIONES</b>	
<b>APROBO:</b> CONSORCIO INTERVENOR FEB ET	<b>M.P.:</b>			
<b>ELABORO:</b> WILLIAM MORILLO M.P. 413712016 100418945G <b>FIRMA:</b> <i>William Morillo</i>		<b>PROPIETARIO:</b> COOPERATIVA LECHERA DE URABÁ EN LIQUIDACION		
<b>REVISO:</b> JORGE CARDONA M.P. 17202 313234CLD <b>FIRMA:</b>				
<b>CUADRO DE ÁREAS (m²)</b>				
A. TOTAL: 5 000 00	A. REQUERIDA: 2 775 26	A. REMANENTE: 0 00	A. CONST: 0 00	A. SOBRANTE: 2 224 74
			<b>FECHA ELAB.:</b> 26/05/2019	<b>TRAMO:</b> DABEIBA-MUTATA
			<b>ESCALA:</b> 1.1000	<b>MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:</b> MUTATA / ANTIOQUIA
			<b>No. CATASTRAL</b> 480200100000030002700000000000 <b>FICHA GRAFICA No. NOMBRE ARCHIVO:</b> CAM2 UF4 CMU 290A CAM2 UF4 CMU 290A	

3

CUADRO DE AREA 1			
PUNTOS	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	1291934,93	1071178,82	1,77
P2	1291935,87	1071180,32	11,02
P3	1291926,60	1071186,30	8,02
P4	1291921,38	1071192,38	8,07
P5	1291917,86	1071199,64	9,69
P6	1291916,45	1071209,23	8,04
P7	1291917,10	1071217,24	7,98
P8	1291919,78	1071224,75	8,16
P9	1291924,16	1071231,64	10,81
P10	1291931,53	1071239,55	8,28
P11	1291938,03	1071244,67	9,86
P12	1291946,48	1071249,75	11,42
P13	1291957,00	1071254,20	16,22
P14	1291972,83	1071257,76	9,76
P15	1291982,58	1071258,26	1,65
P16	1291984,21	1071258,05	6,74
P17	1291987,77	1071263,77	3,34
P18	1291984,48	1071264,33	7,93
P19	1291976,57	1071264,99	19,29
P20	1291957,28	1071265,03	10,16
P21	1291947,45	1071262,47	14,63
P22	1291933,56	1071257,90	15,43
P23	1291919,80	1071250,92	11,19
P24	1291909,83	1071245,85	9,35
P25	1291902,18	1071240,47	16,45
P26	1291888,59	1071231,20	22,37
P27	1291870,36	1071218,24	5,79
P28	1291870,73	1071212,46	7,87
P29	1291871,21	1071204,61	27,32
P30	1291896,76	1071194,94	32,97
P31	1291927,58	1071183,23	8,57
P1	1291934,93	1071178,82	8,57
AREA TOTAL : 2.775,26 M2 ✓			

GESTION SOCIO-PUBLICA, AUTONISTA AL MAAR 2 ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMETRICO V7		REVISO: CONSORCIO INTERVENOR FEB-ET APROBO: CONSORCIO INTERVENOR FEB-ET	FIRMA: M.P.:	FECHA:	<b>CONVENCIONES</b> BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CERCAS BORDE VIA EXISTENTE LINDERO CHAFLANES CORTE CHAFLANES RELLENO FUENTES HIDRICAS AREA REQUERIDA AREA CONST REQ AREA CONST ANEXAS AREA REMANENTE RONDA DE RIC POSTE ARBOL BOSQUE CULTIVO
		ELABORO: WILLIAM MORILLO M.P. A13712018-1004189480 REVISO: JORGE CARDONA M.P. 17202-313234CLD FIRMA: <i>[Signature]</i> PROPIETARIO: COOPERATIVA LECHERA DE URABA EN LIQUIDACION			
CUADRO DE AREAS (m <sup>2</sup> )					No. CATASTRAL: 48020010000030002700000000000 FICHA GRAFICA No. CAM2-UF4-CMU-290A NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF4-CMU-290A
A. TOTAL: 5.000,00	A. REQUERIDA: 2.775,26	A. REMANENTE: 0,00	A. CONST: 0,00 ✓	A. SOBRANTE: 2.224,74 ✓	
TRAMO: DABEIBA-MUTATA MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: MUTATA / ANTIOQUIA					



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

**PREDIO CAM2-UF4-CMU-290A**

**CLASE DE INMUEBLE:**

**RURAL - FRANJA DE TERRENO**

**DIRECCION:**

**MUTATÁ**

**VEREDA:**

**MUTATÁ**

**MUNICIPIO:**

**MUTATÁ**

**DEPARTAMENTO:**

**ANTIOQUIA**

**AVALÚO N°:**

**055-2018**

**SOLICITANTE:**

**CONCESION AUTOPISTAS URABA  
S.A.S**

**SOLICITANTE:**

**El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios celebrado entre CONCESION AUTOPISTAS URABA S.A.S. y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.**

**BOGOTA D.C., OCTUBRE 23 DE 2019**



**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. Matricula 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 agrologicas
  - 4.6. Servicios públicos
  - 4.7. Servicios comunales
  - 4.8. Vías de acceso y transporte
  
- 5. REGLAMENTACION 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



- 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. **CALCULOS VALOR TERRENO**
  - 10.1. **Procesamientos estadísticos (método de comparación)**
  - 10.2. **Análisis de los datos obtenidos descriptivamente**
  
11. **CALCULOS VALOR CONSTRUCCION**
  - 11.1. **Costos de reposición**
  - 11.2. **Depreciación (fitto y corvinni)**
  
12. **CALCULO VALOR ANEXOS**
  - 12.1. **Costos de reposición**
  - 12.2. **Depreciación (fitto y corvinni)**
  
13. **CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**
  - 13.1. **Soportes de valores de cultivos y especies**
  
14. **CONSIDERACIONES GENERALES**
  
15. **RESULTADO DE AVALÚO**
  
16. **DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA**



**PREDIO CAM2-UF4-CMU-290A**

**1. INFORMACION GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios celebrado entre Concesión Autopistas Urabá S.A.S. y Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C; De conformidad con el oficio de solicitud de avalúos comerciales del día 09 de agosto de 2019.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Franja de terreno.
- 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, 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:** Mutatá.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Mutatá.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Mutatá.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K44+336,36 I-Dy abscisa final K44+400,05 I-D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso AGROSILVOPASTORIL.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De conformidad con el acuerdo No. 011 del 30 de Junio de 2016 expedido por el Consejo Municipal de Mutatá "POR MEDIO DEL CUAL SE HACE UN AJUSTE AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MUTATÁ APROBADO MEDIANTE EL ACUERDO MUNICIPAL 011 DEL 2000 Y UN AJUSTE CONTENIDO EN EL DECRETO 128 DE 2011" y el certificado de usos del suelo suministrado, el predio se encuentra en una zona rural y como uso principal tiene AGROSILVOPASTORIL.

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula Catastral actual</b>	480-2-001-000-0003-00027-0000-00000
<b>Área terreno</b>	0.5831 Ha
<b>Área construcciones</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Área anexos</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Avalúo</b>	\$3.440.713

Fuente: Ficha catastral predio CAM2-UF4-CMU-290A.



**PREDIO CAM2-UF4-CMU-290A**

**1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 16 de Agosto de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

**1.14. FECHA DE REVISIÓN DE INFORME DE AVALÚO:** 23 de octubre de 2019

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

**2.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha y plano predial del predio CAM2-UF4-CMU-290A, del 20 de mayo de 2019.
- Inventario predial, del 24 de abril de 2019.
- Registro fotográfico, del 22 de abril de 2019.
- Certificado Uso del Suelo, 14 de Enero de 2019.
- Estudio de Títulos del predio CAM2-UF2-CDA-290A, del 14 de Junio de 2019.
- Certificado catastral, del 27 de mayo de 2019.
- Certificado de tradición y libertad, del 27 de mayo de 2019.
- Informe de confrontación, del 20 de mayo de 2019.
- x2 - Certificado de tradición y libertad, del 27 de mayo de 2019.

*Handwritten signature and date: 07/11/19*

5

**2.2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha y plano predial del predio CAM2-UF4-CMU-290A, del 20 de mayo de 2019.
- Inventario predial, del 24 de abril de 2019.
- Registro fotográfico, del 22 de abril de 2019.
- Certificado Uso del Suelo, 14 de Enero de 2019.
- Estudio de Títulos del predio CAM2-UF2-CDA-290A, del 14 de Junio de 2019.
- Certificado catastral, del 27 de mayo de 2019.
- Certificado de tradición y libertad, del 27 de mayo de 2019.
- Informe de confrontación, del 20 de mayo de 2019.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:** COOPERATIVA LECHERA DE URABÁ EN LIQUIDACIÓN (Sigla: COLUR). NIT: 900.000.002-5.

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Dación en pago, según Escritura Publica N° 818 del 17 de octubre de 1997 de la Notaria Única de Apartadó.

**3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 007-43923.



**PREDIO CAM2-UF4-CMU-290A**

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Se destaca que según el estudio de títulos del predio cuyo folio de matrícula inmobiliaria es No. 007-43923, sobre el predio objeto de avalúo recaen las siguientes observaciones jurídicas:

- **Anotación 03.** Limitación al dominio – declaratoria de zona de inminencia de riesgo de desplazamiento y de desplazamiento forzado constituida a la Cooperativa Lechera de Urabá en Liquidación Sigla: COLUR, mediante Resolución No. 383 del 01 de septiembre de 2008 emitida por el Comité Municipal para la atención Integral a la Población Desplazada por la Violencia del Municipio de Mutatá.
- **Anotación 04.** Medida cautelar-prevención registradores abstenerse de inscribir actos de enajenación o transferencia a cualquier título de bienes rurales constituida a la Cooperativa Lechera de Urabá en Liquidación Sigla: COLUR, mediante Resolución N°383 del 01 de septiembre de 2008 emitida por el Comité Municipal para la atención Integral a la Población Desplazada por la Violencia del Municipio de Mutatá.

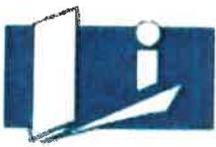
**NOTA:** El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

6

**4. DESCRIPCION DEL SECTOR**

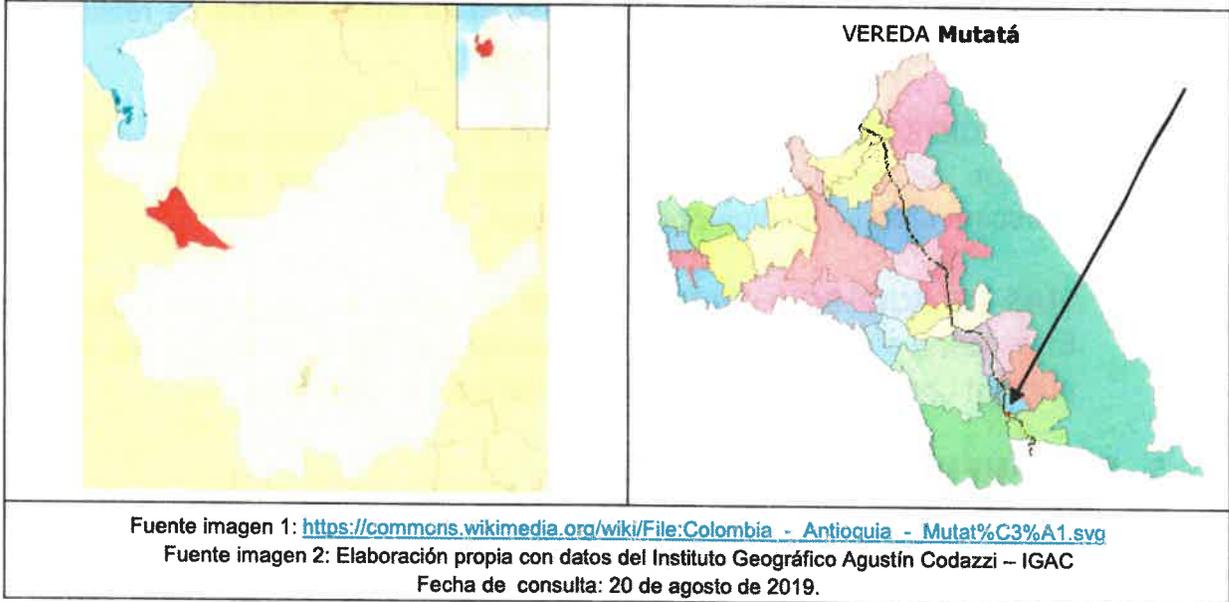
**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Mutatá, se localiza al sur del perímetro urbano del municipio de Mutatá, y delimita de la siguiente manera: al norte con perímetro urbano del municipio de Mutatá y la vereda de Aguas Claras, al oriente con la vereda Mutatasito, al sur con la vereda Beda Pinal y al occidente con las veredas Chontadurito y Chontadural.<sup>1</sup>

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



**PREDIO CAM2-UF4-CMU-290A**

**LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE MUTATÁ – ANTIOQUIA**



- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector es de vocación agrosilvopastoril, con presencia de cultivos transitorios. No se evidencia ningún otro tipo de actividad.
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana del 0 al 7%.
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El clima está clasificado como tropical. La temperatura promedio en Mutatá es 29° C. la precipitación media anual del municipio es de 4541 mm.
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica JUb, cuenta con las siguientes características <sup>2</sup>:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
JUb	Cálido Muy Húmedo	Depósitos aluviales mixtos	Typic Udorthents, Fluventic Dystrudepts, Fluventic Eutrudepts	Superficial y profundo, Buen drenaje	Muy baja a baja

<sup>2</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.



**PREDIO CAM2-UF4-CMU-290A**

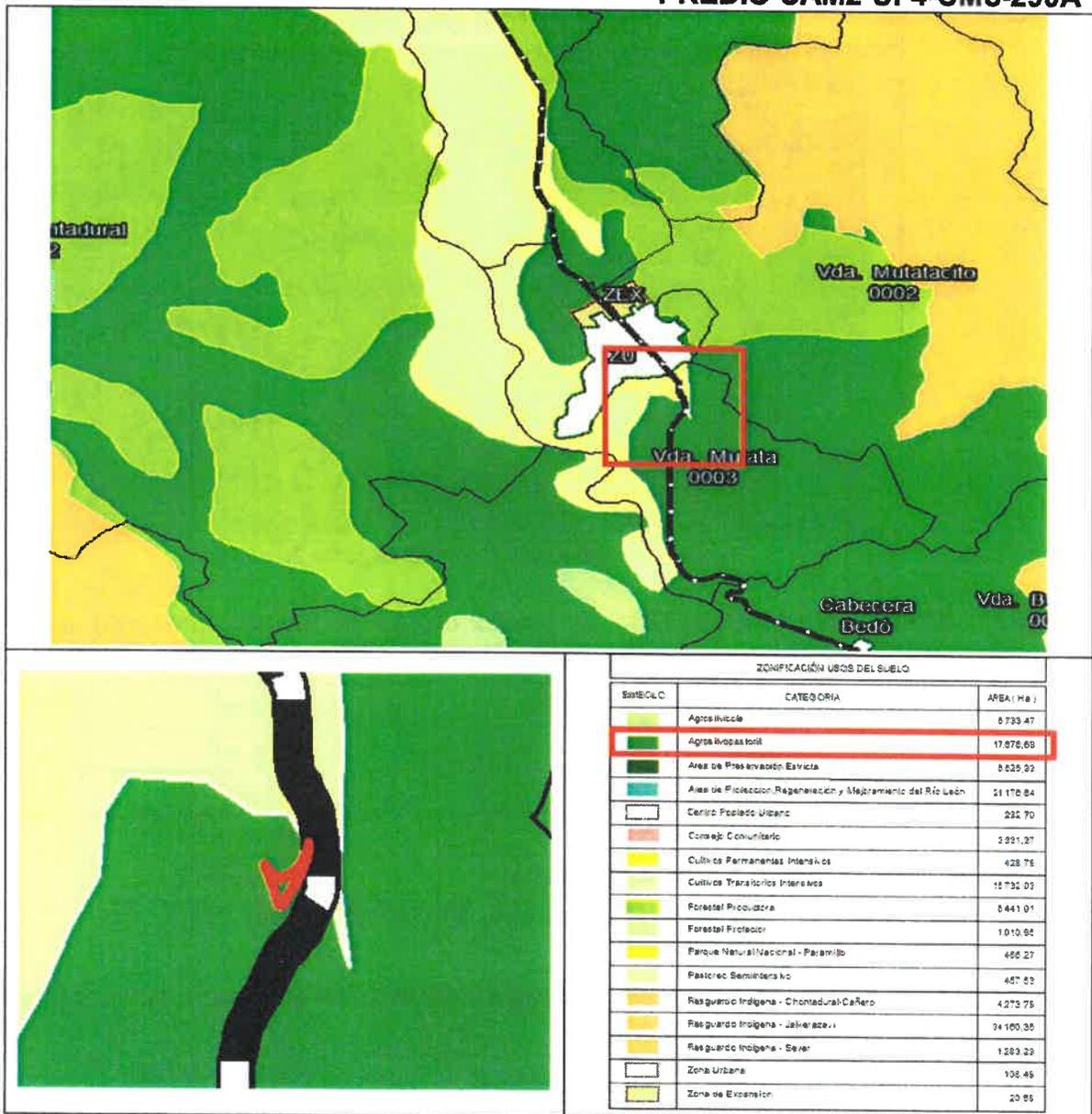
- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto veredal, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Mutatá.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al sur del municipio. El acceso vehicular, peatonal, de servicio particular y de taxi y/o mototaxi es prestado en cualquier hora desde el centro del municipio.

**5. REGLAMENTACION URBANISTICA**

- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el acuerdo No. 011 del 2000 del municipio de Mutatá "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MUTATÁ", el acuerdo 011 de 2014 "POR MEDIO DEL CUAL SE ELEVA A CATEGORIAS DE CORREGIMIENTO LA VEREDA CAUCHERAS", el acuerdo 011 de 2016 del municipio de Mutatá "POR MEDIO DEL CUAL SE HACE UN AJUSTE AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MUTATÁ" y el cruce normativo con el plano de zonificación rural del POT del Municipio de Mutatá – Antioquia, el predio se encuentra en una zona rural y como uso principal tiene AGROSILVOPASTORIL.



**PREDIO CAM2-UF4-CMU-290A**



Fuente: Zonificación uso de suelo Rural – Municipio de Mutatá.

**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Mutatá, el cual se encuentra aproximadamente a 0.60 Km del perímetro urbano del Municipio de Mutatá - Antioquia.



**PREDIO CAM2-UF4-CMU-290A**

**UBICACIÓN DEL PREDIO**



Fuente: Google Earth, Consulta: Agosto 20 de 2019

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	5.000,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	2.775,26 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0.00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	2.224,74 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	2.775,26 m <sup>2</sup>

10

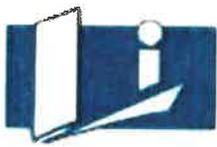
Fuente: Ficha predial CAM2-UF4-CMU-290A

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	137,49 m	COOPERATIVA LECHERA DE URABÁ EN LIQUIDACIÓN (MISMO PREDIO) (P1 AL P17)
ORIENTE	130,14 m	VIA AL MAR (P17 AL P27)
SUR	13,66 m	VIA PABARANDO (P27 AL P29)
OCCIDENTE	68,86 m	VIA PABARANDO (P29 AL P1)

Fuente: Ficha predial CAM2-UF4-CMU-290A

**6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por medio de la vía nacional - Ruta 62, en el tramo que conduce desde el municipio de



**PREDIO CAM2-UF4-CMU-290A**

Mutatá al municipio de Dabeiba. Esta vía se encuentra en buen estado, con una calzada en dos sentidos.

- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con disponibilidad de servicio público de acueducto veredal.
- 6.6. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:  
  
**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 2.775,26 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido muy húmedo, con pendiente entre el 0% y el 7%, el uso actual es Agrosilvopastoril y cuya norma de uso del suelo es Agrosilvopastoril.
- 6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.9. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexos.
- 6.10. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta como cultivos y/o especies, objeto de avalúo, el siguiente ítem:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD
LAUREL (DAP: 0,32 MTS H=10,00 MTS)	2 UN
MATARRATÓN (DAP: 0,22 MTS H=6,00 MTS)	3 UN
LIMÓN (PRODUCCIÓN) (DAP: 0,21 MTS H=7,00 MTS)	6 UN
CARATE (DAP: 0,19 MTS H=6,00 MTS)	5 UN
LIMÓN (PRODUCCIÓN) (DAP: 0,09 MTS H=5,00 MTS)	3 UN
CORONILLO (PRODUCCIÓN) (DAP: 0,10 MTS H=4,50 MTS)	2 UN
TACHUELO (DAP: 0,29 MTS H=10,00 MTS)	1 UN
GUAYABO (PRODUCCIÓN) (DAP: 0,12 MTS H=4,50 MTS)	4 UN
GUACIMO (DAP: 0,29 MTS H=12,00 MTS)	1 UN
LECHUDO (DAP: 0,51 MTS H=11,00 MTS)	3 UN
LAUREL (DAP: 0,57 MTS H=13,00 MTS)	1 UN
TECA (DAP: 0,40 MTS H=11,00 MTS)	1 UN

10



**PREDIO CAM2-UF4-CMU-290A**

CHUMBIMBO (DAP: 0,37 MTS H=9,00 MTS)	1 UN
CARACOL (DAP: 0,37 MTS H=9,00 MTS)	1 UN
NARANJO (PRODUCCIÓN) (DAP: 0,41 MTS H=6,00 MTS)	1 UN
GUAYABO (CRECIMIENTO) (DAP: 0,07 MTS H=3,20 MTS)	2 UN
TECA (DAP: 0,29 MTS H=8,00 MTS)	1 UN
PASTO PANAMEÑA	2.113,02 M2

Fuente: Ficha predial CAM2-UF4-CMU-290A.

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

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

**7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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

**Unidad fisiográfica 1**

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

12

ESTUDIO DE MERCADO MUTATA-FRENTE VIA NACIONAL									
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CULTIVOS (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)
1	3202729747	Estaniliano Brasiano	Mutata	Vedos	Finca	\$ 4,800,000,000	320	0	350
2	3202729747	Estaniliano Brasiano	Mutata	Vedos	Finca	\$ 2,400,000,000	160	0	0
3	3012942452	Andres	Mutata	Nuevo mundo	Finca	\$ 2,200,000,000	130	30	200
4	3114528377	Estaniliano Brasiano	Mutata	Santa Teresa	Finca	\$ 4,750,000,000	320		130.00

**8.1. DEPURACIÓN DEL MERCADO :**

**Unidad fisiográfica 1**

**Método de Comparación o de Mercado:** Para determinar el valor de Hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del



**PREDIO CAM2-UF4-CMU-290A**

objeto del avalúo, se encontró cuatro ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO MUTATA-FRENTE VIA NACIONAL															
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CULTIVOS			CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (HA)	VALOR / HA	VALOR TOTAL	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3202729747	Estebaniano Brasiano	Mutata	Vedos	Finca	\$ 4,800,000,000.00	\$ 4,752,000,000	320.00	\$ 14,029,688	0.00	\$ -	\$ -	350.00	\$ 750,000	\$ 262,500,000
2	3202729747	Estebaniano Brasiano	Mutata	Vedos	Finca	\$ 2,400,000,000.00	\$ 2,376,000,000	160.00	\$ 14,850,000	0.00	\$ -	\$ -	0.00	\$ -	\$ -
3	3012942452	Andres	Mutata	Nuevo mundo	Finca	\$ 2,200,000,000.00	\$ 2,112,000,000	130.00	\$ 12,476,923	30.00	\$ 11,000,000	\$ 330,000,000	200.00	\$ 800,000	\$ 160,000,000
4	3114528377	Estebaniano Brasiano	Mutata	Santa Teresa	Finca	\$ 4,750,000,000.00	\$ 4,512,500,000	320.00	\$ 13,898,438	0.00	\$ -	\$ -	130.00	\$ 500,000	\$ 65,000,000
MEDIA ARITMETICA						\$ 13,813,762.02									
DESVIACION ESTÁNDAR						985,684.41		LIMITE SUPERIOR		\$ 14,799,446.43					
COEFICIENTE DE VARIACION						7.14%		LIMITE INFERIOR		\$ 12,828,077.61					
VALOR ADOPTADO / HA						\$ 14,799.000									

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS :**

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

**10. CALCULOS VALOR TERRENO**

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

**Unidad fisiográfica 1**

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCION - NOMBRE	VALOR TERRENO/HA
1	Vedos	Finca	\$ 14,029,688
2	Vedos	Finca	\$ 14,850,000
3	Nuevo mundo	Finca	\$ 12,476,923
4	Santa Teresa	Finca	\$ 13,898,438
PROMEDIO			\$ 13,813,762
DESVIACION ESTÁNDAR			985,684
COEF DE VARIACION			7.14
LIMITE SUPERIOR			\$ 14,799,446
LIMITE INFERIOR			\$ 12,828,078

De acuerdo al estudio de mercado realizado en el sector donde se localiza el predio objeto de avalúo, se adopta el valor del límite superior del análisis de mercado realizado en el sector ya que el predio objeto de avalúo comercial cuenta con un área menor a la de las ofertas.



**PREDIO CAM2-UF4-CMU-290A**

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 14.799.000

**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**

**Unidad Fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Finca en Mutatá de 320 hectáreas, vereda Vedos, con buena condición de aguas, topografía semiplana, Cuenta con dos casas una con 5 alcobas, cocina y hall, la otra casa pequeña apta para cuidandero, cuenta con 6 lagos piscícolas en uso, áreas en pastos naturales y vegetación aislada, a poca distancia de la vía nacional 62.

**Oferta 2:** Finca en Mutatá de 160 hectáreas, vereda Vedos, apta para ganadería y siembra de cultivos. No cuenta con construcciones, el uso actual es de potreros en pasto, topografía plana con frente sobre la vía nacional 62. También se vende por Ha a 15 millones.

**Oferta 3:** Finca en Mutatá de 130 hectáreas, topografía plana, cerca de la vía nacional 62 y al perímetro urbano, cuenta con dos (2) casas pequeñas para los cuidanderos y una bodega de almacenamiento, cuenta con pastos naturales en su mayoría y un cultivo de palma de aceite en producción.

**Oferta 4:** Finca en Mutatá de 320 hectáreas, topografía plana, cerca de la vía nacional 62, cuenta con una casa de aproximadamente 130 metros cuadrados en regular estado de conservación, cuenta con pastos naturales y vegetación aislada, valor venta parcial: 15 millones por Ha.

14

**11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

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

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

10/11



**12. CALCULOS VALOR ANEXOS**

**12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.

**12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI.**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.

**13. CALCULOS 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 (Ver anexo 16.3. Presupuesto Cultivos Y Especies):

<b>CULTIVO / ESPECIES</b>	<b>PRECIO (UN)</b>
LAUREL (DAP: 0,32 MTS H=10,00 MTS)	\$ 149.814
MATARRATÓN (DAP: 0,22 MTS H=6,00 MTS)	\$ 89.064
LIMÓN (PRODUCCIÓN) (DAP: 0,21 MTS H=7,00 MTS)	\$ 108.096
CARATE (DAP: 0,19 MTS H=6,00 MTS)	\$ 16.700
LIMÓN (PRODUCCIÓN) (DAP: 0,09 MTS H=5,00 MTS)	\$ 108.096
CORONILLO (PRODUCCIÓN) (DAP: 0,10 MTS H=4,50 MTS)	\$ 7.422
TACHUELO (DAP: 0,29 MTS H=10,00 MTS)	\$ 89.064
GUAYABO (PRODUCCIÓN) (DAP: 0,12 MTS H=4,50 MTS)	\$ 154.327
GUACIMO (DAP: 0,29 MTS H=12,00 MTS)	\$ 39.584
LECHUDO (DAP: 0,51 MTS H=11,00 MTS)	\$ 274.890
LAUREL (DAP: 0,57 MTS H=13,00 MTS)	\$ 416.149
TECA (DAP: 0,40 MTS H=11,00 MTS)	\$ 269.664
CHUMBIMBO (DAP: 0,37 MTS H=9,00 MTS)	\$ 59.376
CARACOL (DAP: 0,37 MTS H=9,00 MTS)	\$ 299.627
NARANJO (PRODUCCIÓN) (DAP: 0,41 MTS H=6,00 MTS)	\$ 133.869
GUAYABO (CRECIMIENTO) (DAP: 0,07 MTS H=3,20 MTS)	\$ 74.413
TECA (DAP: 0,29 MTS H=8,00 MTS)	\$ 269.664
PASTO PANAMEÑA	\$ 572

**Fuente:** Ficha predial CAM2-UF4-CMU-290A.

NCB



**14. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- El predio presenta una ubicación sobre la vía nacional – Ruta 62, que conduce del municipio de Dabeiba al municipio de Mutata.
- El predio no presenta construcciones principales ni anexas.
- El predio está ubicado en un sector donde se observa actividad económica agrosilvopastoril con presencia de cultivos transitorios intensivos.
- El predio presenta una topografía plana.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y 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.

16



**PREDIO CAM2-UF4-CMU-290A**

**15. RESULTADO DE AVALUO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
UF1	Ha	0,277526	\$14.799.000	\$ 4.107.107
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 4.107.107</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
LAUREL (DAP: 0,32 MTS H=10,00 MTS)	Un	2	\$149.814	\$ 299.628
MATARRATÓN (DAP: 0,22 MTS H=6,00 MTS)	Un	3	\$89.064	\$ 267.192
LIMÓN (PRODUCCIÓN) (DAP: 0,21 MTS H=7,00 MTS)	Un	6	\$108.096	\$ 648.576
CARATE (DAP: 0,19 MTS H=6,00 MTS)	Un	5	\$16.700	\$ 83.500
LIMÓN (PRODUCCIÓN) (DAP: 0,09 MTS H=5,00 MTS)	Un	3	\$108.096	\$ 324.288
CORONILLO (PRODUCCIÓN) (DAP: 0,10 MTS H=4,50 MTS)	Un	2	\$7.422	\$ 14.844
TACHUELO (DAP: 0,29 MTS H=10,00 MTS)	Un	1	\$89.064	\$ 89.064
GUAYABO (PRODUCCIÓN) (DAP: 0,12 MTS H=4,50 MTS)	Un	4	\$154.327	\$ 617.308
GUACIMO (DAP: 0,29 MTS H=12,00 MTS)	Un	1	\$39.584	\$ 39.584
LECHUDO (DAP: 0,51 MTS H=11,00 MTS)	Un	3	\$274.890	\$ 824.670
LAUREL (DAP: 0,57 MTS H=13,00 MTS)	Un	1	\$416.149	\$ 416.149
TECA (DAP: 0,40 MTS H=11,00 MTS)	Un	1	\$269.664	\$ 269.664
CHUMBIMBO (DAP: 0,37 MTS H=9,00 MTS)	Un	1	\$59.376	\$ 59.376
CARACOL (DAP: 0,37 MTS H=9,00 MTS)	Un	1	\$299.627	\$ 299.627
NARANJO (PRODUCCIÓN) (DAP: 0,41 MTS H=6,00 MTS)	Un	1	\$133.869	\$ 133.869
GUAYABO (CRECIMIENTO) (DAP: 0,07 MTS H=3,20 MTS)	Un	2	\$74.413	\$ 148.826
TECA (DAP: 0,29 MTS H=8,00 MTS)	Un	1	\$269.664	\$ 269.664
PASTO PANAMENA	m2	2113,02	\$572	\$ 1.208.647
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 6.014.476</b>
<b>TOTAL MEJORAS</b>				<b>\$ 6.014.476</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 10.121.583</b>

**TOTAL AVALUO: DIEZ MILLONES CIENTO VEINTIÚN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.121.583 ,00).**

Bogotá, D.C., 23 de octubre de 2019.

Cordialmente,

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

**OMAR PINZON RODRIGUEZ**  
 Perito Avaluador  
 RAA AVAL-1014242133

**JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO**  
 Director de avalúos  
 RAA: AVAL-80095537



**16. DOCUMENTOS ANEXOS**

**16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO**

	
<b>ENTORNO</b>	<b>VISTA GENERAL</b>
	
<b>LIMON</b>	<b>AGUACATE</b>
	
<b>CORONILLO</b>	<b>PASTO PANAMEÑA</b>



**16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
**MUNICIPIO DE MUTATÁ**  
NIT: 890980950-5



14 ENE 2019

SPM -02-02

CERTIFICACIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MUTATA



HACE CONSTAR.

Que conforme al acuerdo No. 11 del 23 de Junio de 2000 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MUTATA" y el Decreto 128 del 26 de diciembre de 2011 "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA UNA REVISIÓN EXCEPCIONAL AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MUTATA el predio identificado con cedula catastral 480 2 001 000 0003 00027 000000000 se ubica según el Mapa de ZONIFICACIÓN AMBIENTAL en "Área de Conservación Activa" y según el Mapa de "ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO" en "Tierras con Vocación Agroforestal" en la categoría "AGROSILVOPASTORIL" bajo el siguiente tipo de Usos

**Uso Principal:** Levante de especies pecuarias y generación de productos maderables y no maderables bajo el concepto de manejo sostenible.

**Uso Complementario:** Protección y Conservación, rehabilitación y restauración ecológica e investigación, plantaciones forestales, Turismo ecológico y/o Agroturismo.

**Uso Condicionado:** Infraestructura para el desarrollo de los usos principal y complementario, manejo de herbicidas, plaguicidas e insumos agrícolas y la extracción de espacios de flora y fauna endémicas, explotaciones mineras y de hidrocarburos, los usos industriales

**Uso Prohibido:** Quemadas y talas sin rendimiento sostenible, ganadería extensiva

Se expide a los 14 días del mes de Enero de 2019 a solicitud de la CONCESIÓN AUTOPISTAS DE URABA

Atentamente,

YÁGER LUIS AVILEZ  
Secretario de Planeación e infraestructura física

**MUTATA, CON EDUCACIÓN Y DESARROLLO RURAL CRECEMOS TODOS...**

Mutatá, Antioquia - Palacio Municipal Cra 10 # 10-15 - Correo electrónico [contactenos@mutata-antioquia.gov.co](mailto:contactenos@mutata-antioquia.gov.co)

Teléfonos: (57)(4) 8578602 / Telefax: (57)(4) 85786 39



**PREDIO CAM2-UF4-CMU-290A**

**16.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES.**

Especie	Rango DAP m	DAP adoptado m	Altura comercial m	Factor de forma	Volúmen m <sup>3</sup>	Volúmen adoptado m <sup>3</sup>	\$/m <sup>3</sup>	Valor por planta
Caracolí/Caracol	0,21 - 0,39	0,3	10	0,7	0,49480084	0,494802	605.550	\$ 299.627
Karate	? 0,20	0,15	3	0,7	0,03711006	0,03711002	200.000	\$ 16.700
Chumbimbo	0,21 - 0,40	0,3	6	0,7	0,29688051	0,2968812	200.000	\$ 59.376
Coronillo	? 0,20	0,15	3	0,7	0,03711006	0,03711002	200.000	\$ 7.422
Guacimo	0,21 - 0,40	0,3	6	0,7	0,29688051	0,2968812	80.000	\$ 39.58
Laurel	0,21 - 0,40	0,3	5	0,7	0,24740042	0,247401	605.550	\$ 149.814
Laurel	0,41 - 0,60	0,5	5	0,7	0,68722339	0,687225	605.550	\$ 416.149
Lechudo	0,41 - 0,60	0,5	10	0,7	1,37444679	1,37445	200.000	\$ 274.890
Mataratón	0,21 - 0,40	0,3	9	0,7	0,44532076	0,44532076	200.000	\$ 89.064
Tachuelo	0,21 - 0,40	0,3	4	0,7	0,19792034	0,1979208	450.000	\$ 89.064
Teca	0,21 - 0,40	0,3	9	0,7	0,44532076	0,44532076	605.550	\$ 269.664

ESPECIE	VIDA UTIL	1 A 2 AÑOS	3 A 5 AÑOS	6 A 10 AÑOS	11 A 15 AÑOS	16 A 20 AÑOS	FUERA VIDA	PRECIO DE COMPRA	PLANTAS /Ha	COSTO DE ESTABLECIMIENTO /Ha	COSTO DE MANTENIMIENTO /Ha AÑO	VALOR ADOPTADO
	AÑOS						UTIL	/Kg				
LIMÓN (PRODUCCIÓN)	15		40	66	66	66	57	\$ 909	204	\$ 4.631.745	\$ 5.181.156	\$ 108.096
NARANJO (PRODUCCIÓN)	15		80	113	113	113	102	\$ 759	204	\$ 4.631.745	\$ 5.181.156	\$ 133.869
GUAYABO (CRECIMIENTO)	20		54	54				\$ 1.375		\$ 16.942	\$ 16.218	\$ 74.413
GUAYABO (PRODUCCIÓN)	20		54	54				\$ 1.375		\$ 16.942	\$ 16.218	\$ 154.327

20

ESPECIE DE PASTO	COSTO ESTABLECIMIENTO	COSTO DE ESTABLECIMIENTO + VALOR DE PRODUCCIÓN	VALOR POR (m <sup>2</sup> )
	POR ha		
PASTO PANAMEÑA	\$ 1.906.194	\$ 3.812.444	\$ 572



**PREDIO CAM2-UF4-CMU-290A  
INDEMNIZACIONES RESOLUCIÓN 898 Y 1044 IGAC, DAÑO EMERGENTE Y  
LUCRO CESANTE.**

**I. IDENTIFICACION DEL PREDIO CAM2-UF4-CMU-290A.**

**Tipo de Inmueble:** FRANJA DE TERRENO

**Dirección:** MUTATÁ

**Vereda/Barrio:** MUTATÁ

**Municipio:** MUTATÁ

**Departamento:** ANTIOQUIA

**Cedula catastral:** 480-2-001-000-0003-00027-0000-00000

**Títulos de adquisición:** Dación en pago, según Escritura Publica N° 818 del 17 de octubre de 1997 de la Notaria Única de Apartadó.

**Matricula Inmobiliaria:** 007-43923

**Propietario:** COOPERATIVA LECHERA DE URABÁ EN LIQUIDACIÓN  
(Sigla: COLUR)

**II. CALCULO 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.

21

**III. CONSIDERACIONES**

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



**IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y registro (Esxritura de compraventa y registro).	\$ -	Ver Cuadro Numeral II
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
4. Perdida de utilidad por otras actividades economicas.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
<b>Total Indemnizaciones</b>	<b>\$ -</b>	

Bogotá, D.C., 23 de octubre de 2019.

Cordialmente,

  
**DIEGO MONROY RODRIGUEZ**  
 Representante Legal  
 Matricula RNAP F-01-96

  
**OMAR PINZON RODRIGUEZ**  
 Perito Avaluador  
 RAA AVAL-1014242133

  
**JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO**  
 Director de avalúos  
 RAA: AVAL-80095537