

Bogotá D.C., 04 de diciembre de 2019

Requiere respuesta: SI  NO

Señores  
**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE  
GERMAN ANTONIO BEDOYA PUERTA (fallecido)  
LUCY ANDREA BEDOYA PUERTA  
MARTA NELLY PUERTA DE BEDOYA**  
Predio Las Golondrinas  
Vereda Chichiridó  
Municipio de Dabeiba  
Departamento Antioquia

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

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

**ASUNTO:** **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta de Compra **03-03-20191114003437** de fecha catorce (14) 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: K10+973,85 - abscisa final: K11+554,23**; localizado en el margen Izquierda - Derecha; del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2**, Unidad Funcional 4, predio denominado Las Golondrinas, municipio de Dabeiba, departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral **2342001000003300011000000000**, numero predial nacional **052340001000000330011000000000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 007-186** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba.

Respetados Señores:

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20191114003431 de fecha catorce (14) de noviembre de 2019, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra 03-03-20191114003437 de fecha catorce (14) de noviembre de 2019, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre **abscisas inicial: K10+973,85 - abscisa final: K11+554,23** 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 900009323776 el veinte (20) de noviembre de 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 Dabeiba, ubicada en la Carrera Murillo Toro # 10-75 del Palacio Municipal el día veintiocho (28) de noviembre 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 de Compra contenida en el oficio 03-03-2019114003437 de fecha catorce (14) 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: K10+973,85 - abscisa final: K11+554,23**; localizado en el margen Izquierda - Derecha; del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 4, predio denominado Las Golondrinas, municipio de Dabeiba, departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral 2342001000003300011000000000, numero predial nacional 052340001000000330011000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 007-186 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba."*

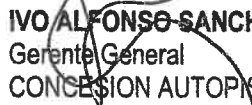
Contra la Oferta de Compra no procede ningún recurso en sede administrativa de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que en el oficio de citación número 03-03-2019114003431 de fecha catorce (14) 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.**

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta Formal de Compra 03-03-20191114003437 de fecha catorce (14) de noviembre de 2019, copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF4-CDA-254** 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: *YOspina - CHEC EPC*  
Revisó: *ANoriega - CPeláez - Jfandiño - AFino*  
Aprobó: *ISanchez*  
Enterarse: *N/A*

#### **PREDIO CAM2-UF4-CDA-254**

El presente **AVISO** se fija para los fines correspondientes en la 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 Dabeiba, ubicada en la Carrera Murillo Toro # 10-75 del Palacio Municipal 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 los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE GERMAN ANTONIO BEDOYA PUERTA** y propietarias **LUCY ANDREA BEDOYA PUERTA Y MARTA NELLY PUERTA DE BEDOYA**, la Oferta de Compra 03-03-20191114003437 de fecha catorce (14) 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: K10+973,85 - abscisa final: K11+554,23**; localizado en el margen Izquierda - Derecha; del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 4, predio denominado Las Golondrinas, municipio de Dabeiba, departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral**



**AUTOPISTAS URABÁ:**

**NIT.: 900.902.591-7**

COMUNICACIONES ENVIADAS  
Radicado: 03-03-20191203003730  
Fecha: 03/12/2019 05:05:04 p. m.  
Usuario: ymoya  
Fecha impresión: 03/12/2019 5:07:21 p. m.

**2342001000003300011000000000, numero predial nacional 052340001000000330011000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 007-186 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 de Compra 03-03-20191114003437 de fecha catorce (14) de noviembre de 2019, la ficha predial de fecha catorce (14) de mayo de 2019, plano predial de fecha de catorce (14) de mayo de 2019, certificado de uso del suelo de fecha diecinueve (19) de diciembre de 2018, Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C., de fecha veintitrés (23) de agosto 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 DABEIBA, ANTIOQUIA Y EN LAS PAGINAS WEB DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI Y LA CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.,**

**EL 18 diciembre 2019 A LAS 8:00 A.M.**

**DESFIJADO EL 24 diciembre 2019 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



**AUTOPISTAS URABÁ:**

**NIT.: 900.902.591-7**

COMUNICACIONES ENVIADAS

Radicado: 03-03-2019114003437

Fecha: 14/11/2019 02:13:04 p. m.

Usuario: evargas

Fecha impresión: 14/11/2019 2.14:09 p.m.

Bogotá D.C, 15 de noviembre de 2019

Requiere respuesta: SI  NO

Señores

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE GERMAN ANTONIO BEDOYA PUERTA**

**LUCY ANDREA BEDOYA PUERTA**

**MARTA NELLY PUERTA DE BEDOYA**

Predio Las Golondrinas

Vereda Chichiridó

Municipio de Dabeiba

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: K10+973,85 - abscisa final: K11+554,23**; localizado en el margen Izquierda - Derecha; del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2**, Unidad Funcional 4, predio denominado Las Golondrinas, municipio de Dabeiba, departamento de Antioquia, identificado con cédula catastral **2342001000003300011000000000**, número predial nacional **052340001000000330011000000000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 007-186** 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-CDA-254**, de la cual se anexa copia: área de terreno de un predio denominado **Las Golondrinas** ubicado en la Vereda **Chichiridó**, municipio de **Dabeiba**, departamento de **Antioquia**, identificado con la cédula catastral No **2342001000003300011000000000**, número predial nacional **052340001000000330011000000000** y folio de matrícula inmobiliaria No. **007-186** de la Oficina de

ENC/VAL\_21

Carepa, Antioquia. Vía nacional PR 52+200 de la ruta nacional 6201. En sentido Carepa a Chigorodó.  
Bogotá DC, Avenida Carrera 15 N.º 100-69 Oficina 206. Edificio Vanguardia

1 de 4





Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **NUEVE MIL CERO DIECINUEVE COMA VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (9.019,28 m<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones, construcciones anexas, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C., el 23 de agosto de 2019, es por la suma de **VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$23.765.416,00)**, correspondiente al avalúo comercial del área de terreno, construcciones, construcciones anexas, cultivos y especies plantadas en el área de terreno objeto de oferta.

De conformidad con lo dispuesto en la normatividad colombiana vigente, me permito informarles 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.

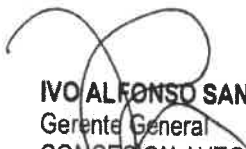
Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la Concesión Autopistas Urabá S.A.S. ubicada en la Calle 10 No. 13-526, al lado de la estación de gasolina Terpel, del Municipio de Dabeiba, Antioquia, o contactar a

nuestra Abogada Yessica Ospina Calderón en el teléfono celular 311 351 04 47 o al correo [yospina.chec@gmail.com](mailto:yospina.chec@gmail.com)

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. CAM2-UF4-CDA-254, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C. de fecha 23 de agosto 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: YOspina - CHEC EPC*

*Revisó: ANoriega - CPeláez - Jfandiño - AFino*

*Aprobó: ISanchez*

*Enterarse: NA*





**AUTOPISTAS URABÁ:**

**SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRAL**

**INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR**

ELABORÓ	LEB
REVISÓ	AVF
APROBÓ	GIG
FOR-GPRGIN-0146	
EDICIÓN 1	2016-12-15

FECHA 09/04/2019  
 PROYECTO **AUTOPISTA AL MAR 2**  
 SECTOR **DABEIBA - MUTATA**  
 DIRECCION **LAS GOLONDRINAS** No PREDIO **CAM2-UF4-CDA-254**  
 PROPIETARIO **MARTÀ NELLY PUERTA DE BEDOYA Y OTROS**  
 AREA REQUERIDA **M<sup>2</sup>**  
 AREA TOTAL CONSTRUIDA **M<sup>2</sup>**  
 AREA MEJORAS **M<sup>2</sup>**

**CONSTRUCCIONES**

**DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES:**

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES:	CANT	UNIDAD
(C1) CONSTRUCCIÓN EN RUINAS CON PISO EN CONCRETO (e= 0,10 MTS). MUROS EN BLOQUE DE CONCRETO.	52,00	M2

**DESCRIPCION OTRAS MEJORAS:**

DESCRIPCION OTRAS MEJORAS:	CANT	UNIDAD
(CA1) RAMPA DE ACCESO EN CONCRETO (e= 0,12 MTS)	3,20	M2

**CULTIVOS Y ESPECIES**

CULTIVOS Y ESPECIES	CANT	UNIDAD
LECHUDO (DAP: 0,48 MTS h= 12,00 MTS)	7	UNDS
GUAMO (PRODUCCIÓN) (DAP: 0,14 MTS h= 7,00 MTS)	6	UNDS
CEDRO (DAP: 0,48 MTS h= 12,00 MTS)	1	UND
AVINGE (DAP: 0,32 MTS h= 11,00 MTS)	1	UND
YARUMO ( DAP: 0,13 MTS h= 8,00 MTS)	19	UNDS
PATEGALLINA (DAP: 0,25 MTS h= 9,00 MTS)	2	UNDS
ATENO ( DAP 0,32 MTS h= 11,00 MTS)	38	UNDS
CHACHAFRUTO (DAP: 0,29 MTS h= 12,00 MTS)	13	UNDS
LECHUDO (DAP: 0,57 MTS h= 15,00 MTS)	3	UNDS
LECHUDO (DAP: 0,25 MTS h= 10,00 MTS)	4	UNDS
NOGAL (DAP: 0,29 MTS h= 11,00 MTS)	1	UND
AGUACATE (PRODUCCIÓN) (DAP: 0,64 MTS h= 13,00 MTS)	1	UND
AGUACATE (PRODUCCIÓN) (DAP: 0,22 MTS h= 7,00 MTS)	1	UND
NOGAL (DAP: 0,45 MTS h= 10 00 MTS)	1	UND
YARUMO ( DAP 0,29 MTS h= 12,00 MTS)	5	UNDS
CEIBO (DAP: 0,32 MTS h= 8,00 MTS)	1	UND
CHACHAFRUTO (DAP: 0,35 MTS h= 15,00 MTS)	1	UND
HOBO (DAP: 0,22 MTS h= 5,00 MTS)	1	UND
MATARRATÓN (DAP: 0,19 MTS h= 7,00 MTS)	23	UNDS
PAPAYO (PRODUCCIÓN) (DAP: 0,13 MTS h= 6,00 MTS)	6	UNDS

Yo, \_\_\_\_\_ identificada con cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, certifico que la información suministrada es veraz, que estoy en pleno conocimiento de ella y que el área a adquirir fue demarcada en el terreno.

Este documento no tiene ninguna implicación jurídica para el propietario.

*LEANDRO LONDOÑO*  
 REPRESENTANTE CONCESIONARIO

PROPIETARIO, POSEEDOR  
 ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR



**AUTOPISTAS URABÁ:**

**SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRAL**

ELABORÓ	LEB
REVISÓ	AVF
APROBÓ	GIG
FOR-GPRGIN-0146	
EDICIÓN 1	2016-12-15

**INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR**

**FECHA** 09/04/2019  
**PROYECTO** AUTOPISTA AL MAR 2  
**SECTOR** DABEIBA - MUTATA **No PREDIO** CAM2-UF4-CDA-254  
**DIRECCION** LAS GOLONDRINAS  
**PROPIETARIO** MARTA NELLY PUERTA DE BEDOYA Y OTROS  
**AREA REQUERIDA** M<sup>2</sup>  
**AREA TOTAL CONSTRUIDA** M<sup>2</sup>  
**AREA MEJORAS** M<sup>2</sup>

**CONSTRUCCIONES**

**DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES:**

CANT	UNIDAD
------	--------

NINGUNA

**DESCRIPCION OTRAS MEJORAS:**

CANT	UNIDAD
------	--------

NINGUNA

**CULTIVOS Y ESPECIES**

CANT	UNIDAD
------	--------



PLATANO (CRECIMIENTO) (DAP: 0,10 MTS h= 3,20 MTS)	4	UNDS
LIMÓN (CRECIMIENTO) (DAP: 0,06 MTS h= 3,50 MTS)	2	UNDS
GUAYABO (CRECIMIENTO) (DAP: 0,05 MTS N h= 4,00 MTS)	1	UND
PAPAYO (DECADENCIA) (DAP: 0,16 MTS h= 7,00 MTS)	1	UND
TOCUNO (DAP: 0,24 MTS h= 10,00 MTS)	3	UNDS
GUAMO (DAP: 0,21 MTS h= 9,00 MTS)	2	UNDS
YARUMO (DAP: 0,13 MTS h= 7,00 MTS)	1	UNDS

Yo \_\_\_\_\_, identificada con cédula de ciudadanía No \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, certifico que la información suministrada es veraz que estoy en pleno conocimiento de ella y que el área a adquirir fue demarcada en el terreno

Este documento no tiene ninguna implicación jurídica para el propietario.

\_\_\_\_\_  
**PROPIETARIO, POSEEDOR  
 ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR**

**LEANDRO FONDOÑO**  
**REPRESENTANTE CONCESIONARIO**

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

**AUTOPISTA AL MAR 2**  
**CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015**  
**CAM2-UF4-CDA-254**  
**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**Fecha:** 09 / 04 / 2019

**Lugar:** Las Golondrinas (Dabeiba, Antioquia)





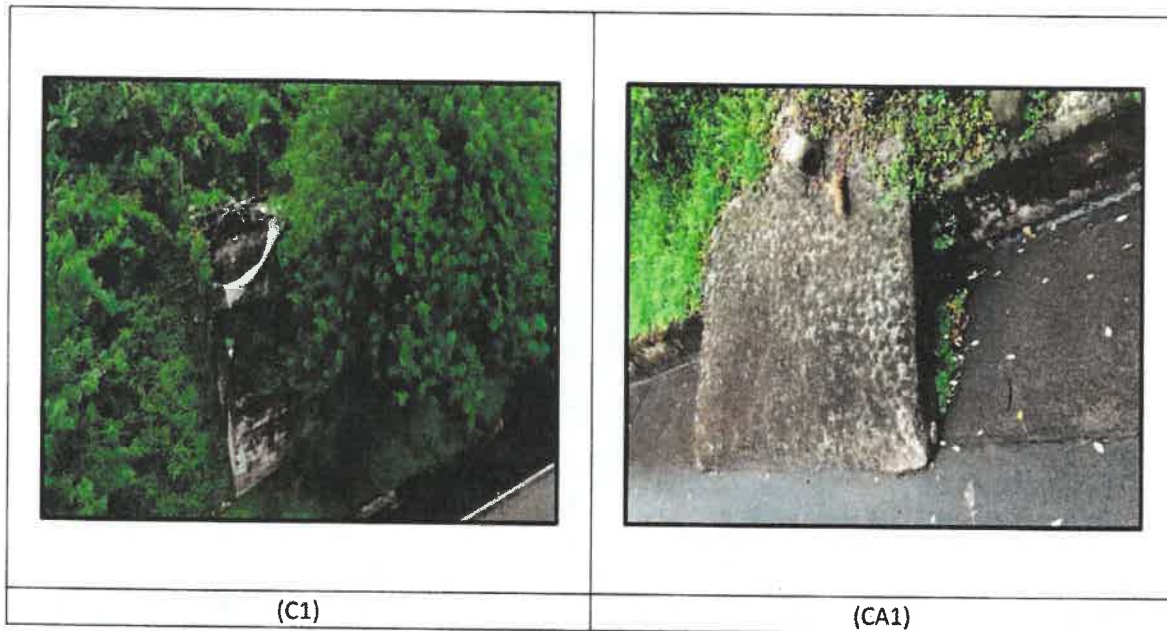
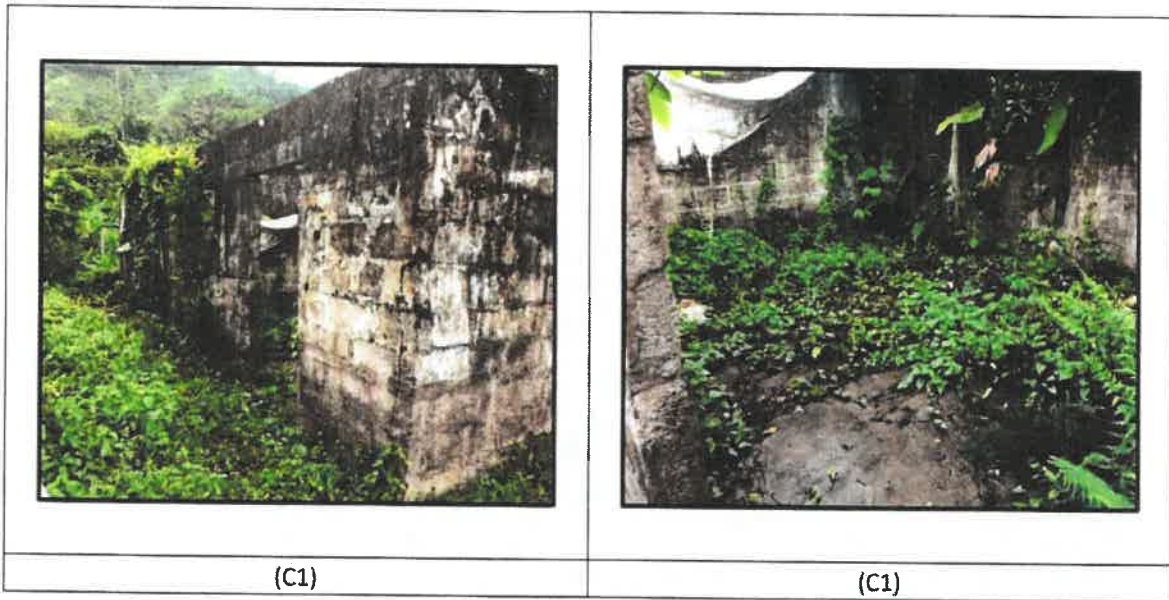
Vista frontal del predio





Vista frontal del predio

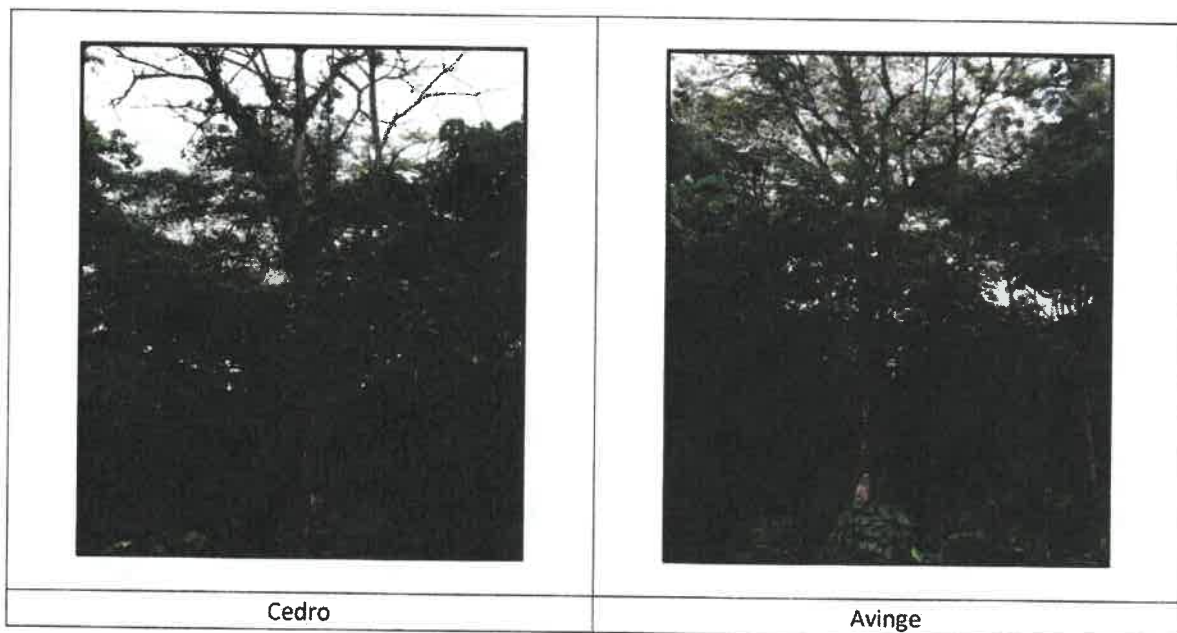
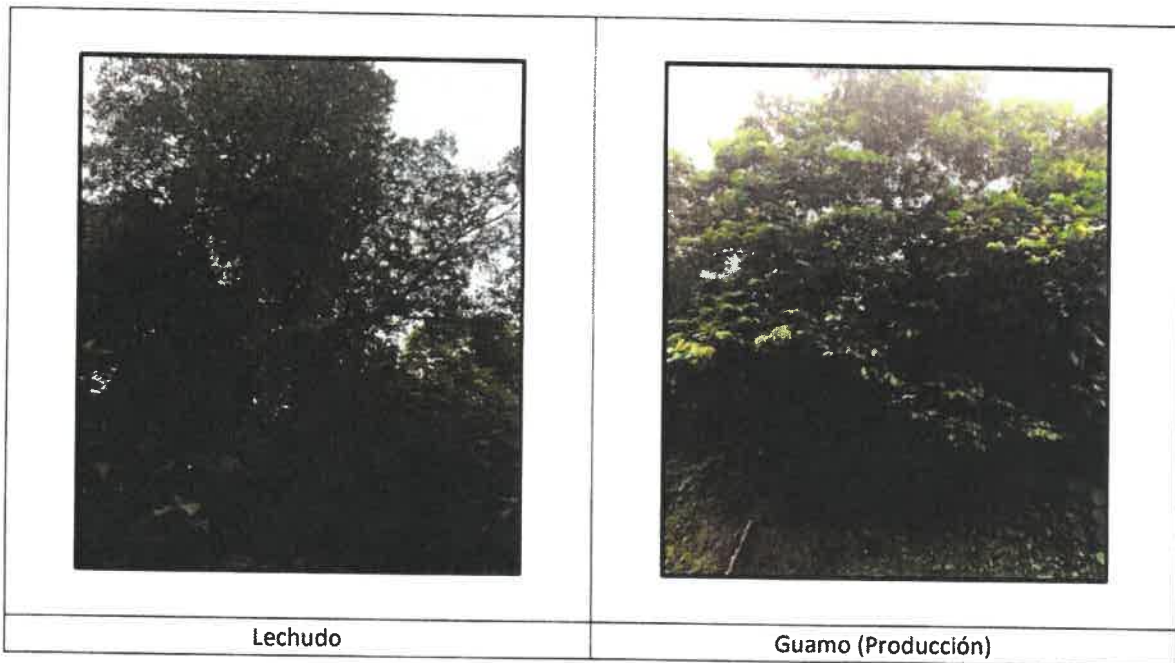




	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>			<b>Código:</b> GCSP-F-133
	<b>PROCESO</b>	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		<b>Versión:</b> 001
	<b>FORMATO</b>	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGGs		<b>Fecha:</b> 05/09/2014

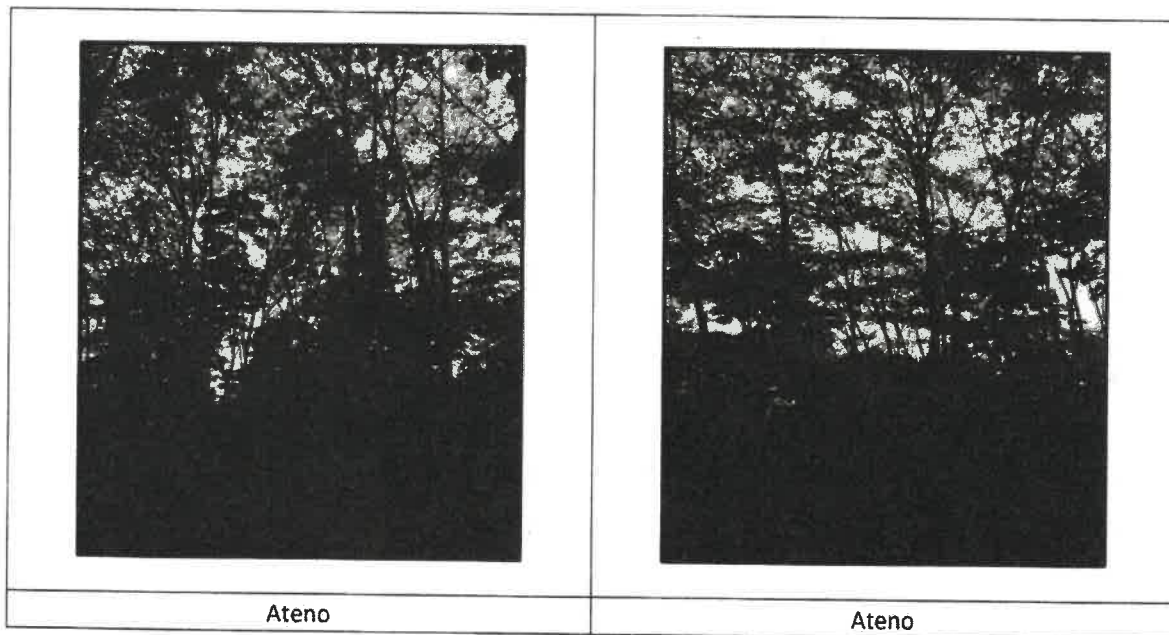
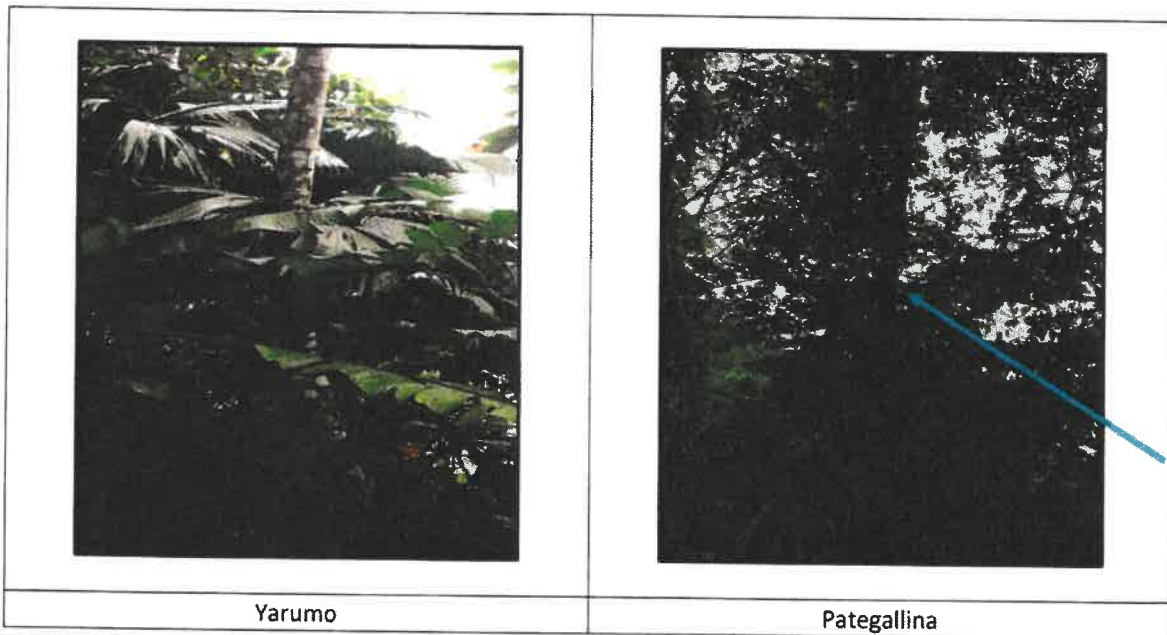






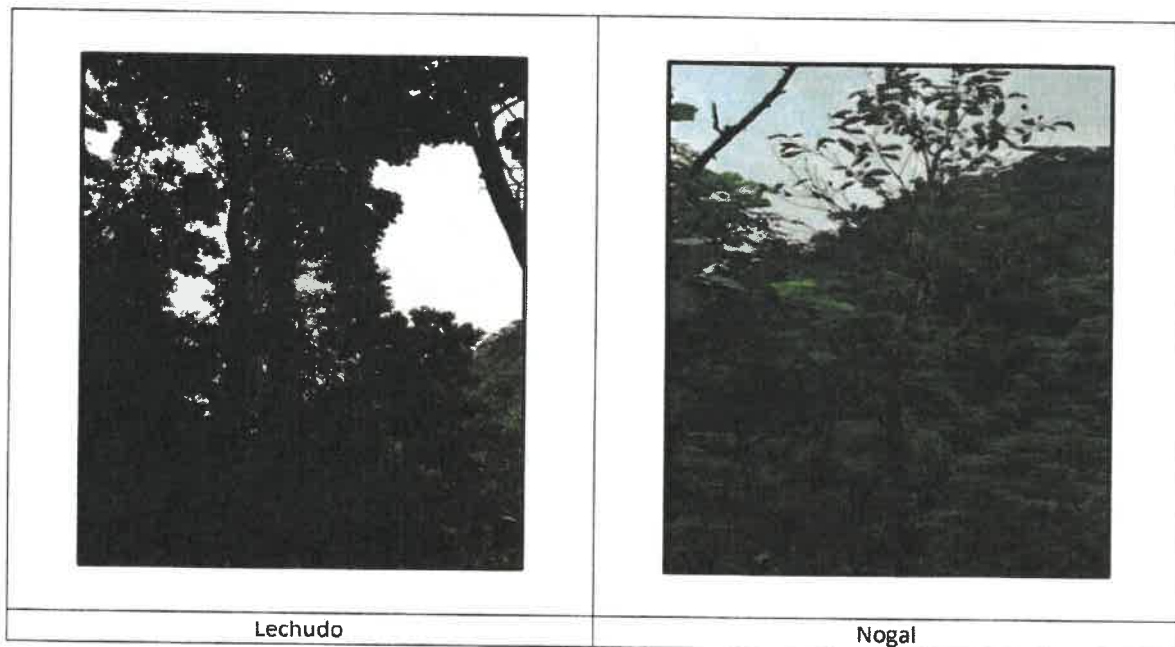
 Agencia Nacional de Infraestructura	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>		 <b>AUTOPISTAS URABÁ</b>	<b>Código:</b> GCSP-F-133
	<b>PROCESO</b>	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		<b>Versión:</b> 001
	<b>FORMATO</b>	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGGS		<b>Fecha:</b> 05/09/2014





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







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









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

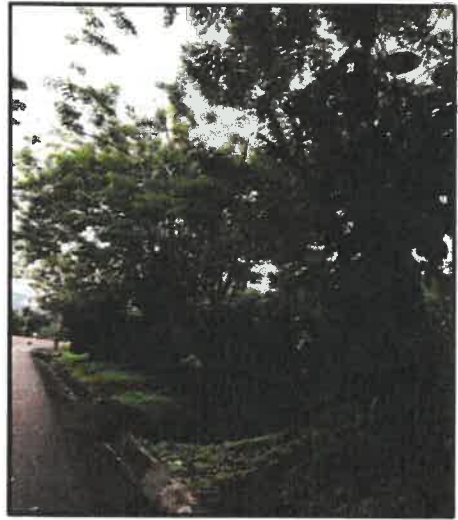
	
Aguacate (Producción)	Aguacate (Producción)



	
Nogal	Yarumo





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



	
Ceibo	Chachafruto

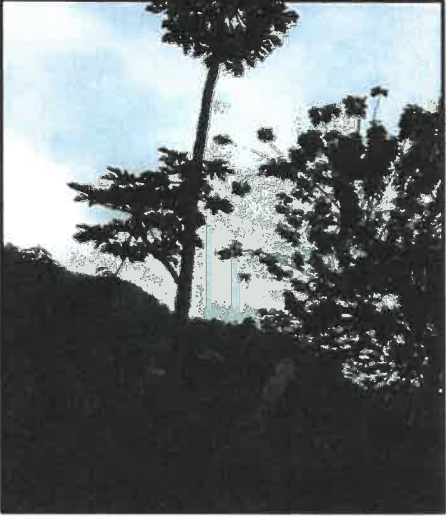
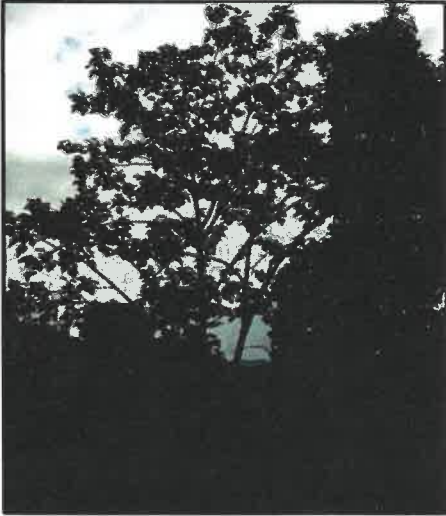
	
Hobo	Matarratón


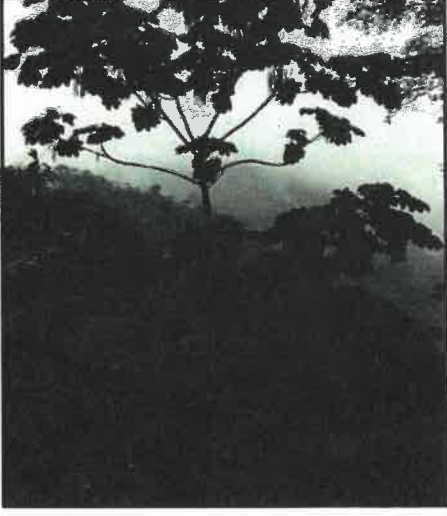
	<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>			Código: GCSP-F-133
	<b>PROCESO</b>	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Versión: 001
	<b>FORMATO</b>	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGGS		Fecha: 05/09/2014

	
Papayo (Producción)	Plátano (Crecimiento)

	
Limón (Crecimiento)	Guayabo (Crecimiento)

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


	
Papayo (Decadencia)	Tocuno

	
Guamo (Producción)	Yarumo





254



**AN**  
Agencia Nacional de  
Infraestructura

**AUTOPISTAS URABÁ:**

**SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN**

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

FICHA PREDIAL

**PROCESO**

**FORMATO**

**CÓDIGO**

**VERSIÓN**

**FECHA**

**GCSP-F-185**

**001**

**18/02/2015**

**PROYECTO DE CONCESIÓN** AUTOPISTA AL MAR 2

**UNIDAD FUNCIONAL** UF4

**CONTRATO No.:** 018 DEL 2015

**SECTOR O TRAMO** DABEIBA-MUTATA

**PREDIO No.:** CAM2-UF4-CDA-254

**ABSC. INICIAL** K10+973,85

**ABSC. FINAL** K11+554,23

**MARGEN LONGITUD EFECTIVA** 21.608,808

**MATRÍCULA INMOBILIARIA** 007-186

**CEDULA CATASTRAL** 2342001.00000330001.1000000000

**NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO** MARTA NELLY PUERTA DE BEDOYA Y OTROS

**CEDULA/NIT** 21.608.808

**DIRECCION / EMAIL** [info@info](mailto:info@info)

**DIRECCION DEL PREDIO** LAS GOLONDRINAS

**CLASIFICACION DEL SUELO** RURAL

**ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO** AGRICOLA-GANADERA-FORESTAL-AGROFORESTAL

**TOPOGRAFIA** OCCIDENTE

**LONGITUD (ml)** COLINDANTES

**VER ANEXO**

ITEM	DESCRIPCION	UN	DENS	CANT	INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1	(C1) CONSTRUCCION (A) RUMBAK CON PISO EN CONCRETO (e= 0,10 MTS), MUROS EN BLOQUE DE CONCRETO	UN		7	LECHUDO (DAP: 0,48 MTS h= 12,00 MTS)		52,00	M2
		UN		6	GUAMO (PRODUCCION) (DAP: 0,14 MTS h= 7,00 MTS)			
		UN		1	CEDRO (DAP: 0,48 MTS h= 12,00 MTS)			
		UN		1	AVINGE (DAP: 0,32 MTS h= 11,00 MTS)			
		UN		19	YARUMO ( DAP: 0,13 MTS h= 8,00 MTS)			
		UN		2	PATEGALLINA (DAP: 0,25 MTS h= 9,00 MTS)			
		UN		38	ATEÑO (DAP: 0,32 MTS h= 11,00 MTS)			
		UN		13	CHACHAFRUTO (DAP: 0,29 MTS h= 12,00 MTS)			
		UN		3	LECHUDO (DAP: 0,57 MTS h= 15,00 MTS)			
		UN		4	LECHUDO (DAP: 0,25 MTS h= 10,00 MTS)			
		UN		1	NOGAL (DAP: 0,29 MTS h= 11,00 MTS)			
		UN		1	AGUACATE (PRODUCCION) (DAP: 0,64 MTS h= 13,00 MTS)			
		UN		1	AGUACATE (PRODUCCION) (DAP: 0,22 MTS h= 7,00 MTS)			
		UN		1	NOGAL (DAP: 0,45 MTS h= 10,00 MTS)			
		UN		5	YARUMO ( DAP: 0,29 MTS h= 12,00 MTS)			
		UN		1	CEIBO (DAP: 0,32 MTS h= 8,00 MTS)			
		UN		1	CHACHAFRUTO (DAP: 0,35 MTS h= 15,00 MTS)			
		UN		1	HOBO (DAP: 0,22 MTS h= 5,00 MTS)			
		UN		23	MATARRATON (DAP: 0,19 MTS h= 7,00 MTS)			
		UN		6	PAPAYO (PRODUCCION) (DAP: 0,13 MTS h= 6,00 MTS)			

**TOTAL AREA CONSTRUIDA** 52,00 m2

**DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS**

1	(CA1) RAMPA DE ACCESO EN CONCRETO (e= 0,12 MTS)	UN		3,20			3,20	M2
---	---	----	--	------	--	--	------	----

**Observaciones:**

- Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?
- 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?

ÁREA TOTAL TERRENO	ÁREA REQUERIDA	ÁREA REMANENTE	ÁREA SOBRANTE	ÁREA TOTAL REQUERIDA
3.000.000,00 m <sup>2</sup>	9.019,28 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	2.990.980,72 m <sup>2</sup>	9.019,28 m <sup>2</sup>

**FECHA DE ELABORACIÓN:** 14-may.-2019

**Elaboró:** JORGE ALEJANDRO CARDONA LOPEZ

**M.P. 17202-313234 CLD**

**Revisó y Aprobó:**



**AUTOPISTAS URABÁ:**

**SISTEMA** GRADO DE GESTIÓN  
**PROCESO** GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE  
**FORMATO** FICHA PREDIAL

**CÓDIGO** GCSF-F-185  
**VERSIÓN** 001  
**FECHA** 18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

AUTOPISTA AL MAR 2

UNIDAD FUNCIONAL

UF4

CONTRATO No.:

018 DEL 2015

PREDIO No.:

CAM2-UF4-CDA-254

SECTOR O TRAMO

DABEIBA-MUTATA

ABSC. INICIAL  
 ABSO. FINAL

K10+973,85  
 K11+554,23

MARGEN  
 LONGITUD EFECTIVA

580,38

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

MARTA NELLY PUERTA DE BEDOYA Y OTROS

CEDULA/NIT

DIRECCION / EMAIL

DIRECCION DEL PREDIO

21.608.808

sin info

LAS GOLONDRINAS

MATRICULA INMOBILIARIA

007-186

CEDULA CATASTRAL

234.200100002330001100000000

VEREDA/BARRIO:

CHICHIRIDO

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LINDEROS

LONGITUD (m)

COLINDANTES

MUNICIPIO:

DABEIBA

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

NORTE

VER ANEXO

DPTO:

ANTIOQUIA

AGRICOLA-GANADERA FORESTAL-AGROFORESTAL

ORIENTE

VER ANEXO

Predio requerido para:

MEJORAMIENTO

26-50% Fuertemente quebrado

SUR

VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
PLATANO (CRECIMIENTO) (DAP: 0.10 MTS h= 3,20 MTS)	4		UN
LIMÓN (CRECIMIENTO) (DAP: 0,06 MTS h= 3,50 MTS)	2		UN
GUAYABO (CRECIMIENTO) (DAP: 0,06 MTS N h= 4,00 MTS)	1		UN
PAPAYO (DECADENCIA) (DAP: 0,16 MTS h= 7,00 MTS)	1		UN
TOCUNO (DAP: 0,24 MTS h= 10,00 MTS)	3		UN
GUAMO (DAP: 0,21 MTS h= 9,00 MTS)	2		UN
YARUMO (DAP: 0,13 MTS h= 7,00 MTS)	1		UN

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

1			
2			
3			
4			
5			
6			
TOTAL AREA CONSTRUIDA			0
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			m2

S/NO

NO

NO

NO

NO

SI

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?  
 Tiene el inmueble reglamento 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?

FECHA DE ELABORACIÓN:

14-may-2019

Elaboró: JORGE ALEJANDRO CARDONA LOPEZ

M.P. 17202-313234 CLD

Revisó y Aprobó:

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
 21/08/19

OBSERVACIONES:

EL PREDIO CORRESPONDE A LA ACTUACION No.14  
 AREA REQUERIDA SE TIENEN 2.078,54 MZ DENTRO DE LA RONDA DE RIO.

ÁREA TOTAL TERRENO

3.000.000,00 m<sup>2</sup>

ÁREA REQUERIDA

9.019,28 m<sup>2</sup>

ÁREA REMANENTE

0,00 m<sup>2</sup>

ÁREA SOBROANTE

2.990.980,72 m<sup>2</sup>

ÁREA TOTAL REQUERIDA

9.019,28 m<sup>2</sup>

DENTRO DEL



AUTOPISTAS URABÁ



PROYECTO

AUTOPISTA AL MAR 2

FICHA PREDIAL

CAM2-UF4-CDA-254

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 1

ÁREA REQUERIDA 136,06 m <sup>2</sup>	LINDERO	COLINDANTE	
			LONGITUD (m)
ABSCISA INICIAL K11+525,89 ABSCISA FINAL K11+552,33	NORTE:	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS(MISMO PREDIO) (P1 AL P5)	32,87 m
	ORIENTE:	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS(MISMO PREDIO) ( P5)	0,00 m
	SUR:	VIA AL MAR (P5 AL P1)	27,09 m
	OCCIDENTE:	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS(MISMO PREDIO) (P1)	0,00 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 2

ÁREA REQUERIDA 605,50 m <sup>2</sup>	LINDERO	COLINDANTE	
			LONGITUD (m)
ABSCISA INICIAL K11+430,70 ABSCISA FINAL K11+554,23	NORTE:	VIA AL MAR (P7 AL P15)	90,80 m
	ORIENTE:	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS(MISMO PREDIO) ( P15)	0,00 m
	SUR:	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS(MISMO PREDIO) (P15 AL P7)	129,59 m
	OCCIDENTE:	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS(MISMO PREDIO) ( P7)	0,00 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 3

ÁREA REQUERIDA 7.343,93 m <sup>2</sup>	LINDERO	COLINDANTE	
			LONGITUD (m)
ABSCISA INICIAL K21+239,06 ABSCISA FINAL K11+091,16	NORTE:	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS(MISMO PREDIO) (P25 AL P72)	432,87 m
	ORIENTE:	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS(MISMO PREDIO) (P72 AL P73)	29,39 m
	SUR:	VIA AL MAR (P73 AL P25)	451,93 m
	OCCIDENTE:	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS(MISMO PREDIO) ( P25)	0,00 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 4

ÁREA REQUERIDA 343,34 m <sup>2</sup>	LINDERO	COLINDANTE	
			LONGITUD (m)
ABSCISA INICIAL K11+198,67 ABSCISA FINAL K11+267,65	NORTE:	VIA AL MAR (P95 AL P102)	69,82 m
	ORIENTE:	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS(MISMO PREDIO) (P102 AL P103)	15,42 m
	SUR:	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS(MISMO PREDIO) (P103 AL P95)	66,61 m
	OCCIDENTE:	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS(MISMO PREDIO) ( P95)	0,00 m

REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	OBSERVACIONES
	Elaboró: JORGE ALEJANDRO CARDONA LOPEZ M.P 17202313234 CLD <i>Jorge Lopez</i>	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 14-may-2019	

*LAB* (3)



AUTOPISTAS URABÁ:



PROYECTO

AUTOPISTA AL MAR 2

FICHA PREDIAL

CAM2-UF4-CDA-254

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 5

ÁREA REQUERIDA 457,36 m <sup>2</sup>	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	ABSCISA INICIAL K10+973,85	NORTE:	VIA AL MAR (P110 AL P116)
ABSCISA FINAL K11+074,16	ORIENTE:	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS(MISMO PREDIO) (P116 AL P117)	7,12 m
	SUR:	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS(MISMO PREDIO) (P117 AL P110)	94,77 m
	OCCIDENTE:	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS(MISMO PREDIO) ( P110)	0,00 m

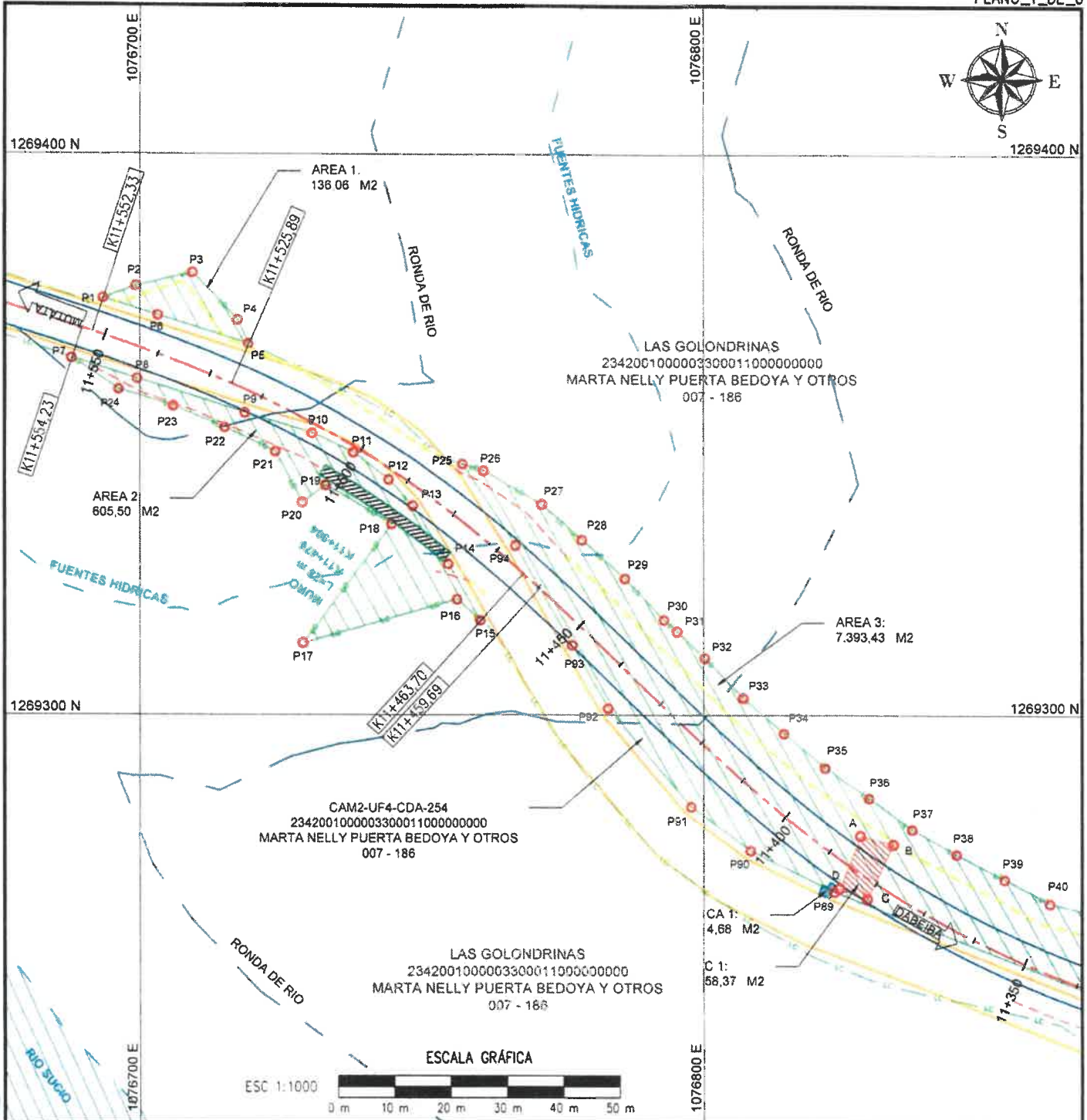
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 6

ÁREA REQUERIDA 83,59 m <sup>2</sup>	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
	ABSCISA INICIAL K10+978,49	NORTE:	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS(MISMO PREDIO) (P126 AL P129)
ABSCISA FINAL K11+009,80	ORIENTE:	MARIA RUBIELA LUJAN DE MARULANDA (MISMO PREDIO) (P129 AL P130)	5,00 m
	SUR:	VIA AL MAR (P130 al P126)	32,14 m
	OCCIDENTE:	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS(MISMO PREDIO) ( P126)	0,00 m

REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	OBSERVACIONES
	Elaboró: JORGE ALEJANDRO CARDONA LOPEZ M.P 17202313234 CLD <i>JAL</i>	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 14-may-2019	

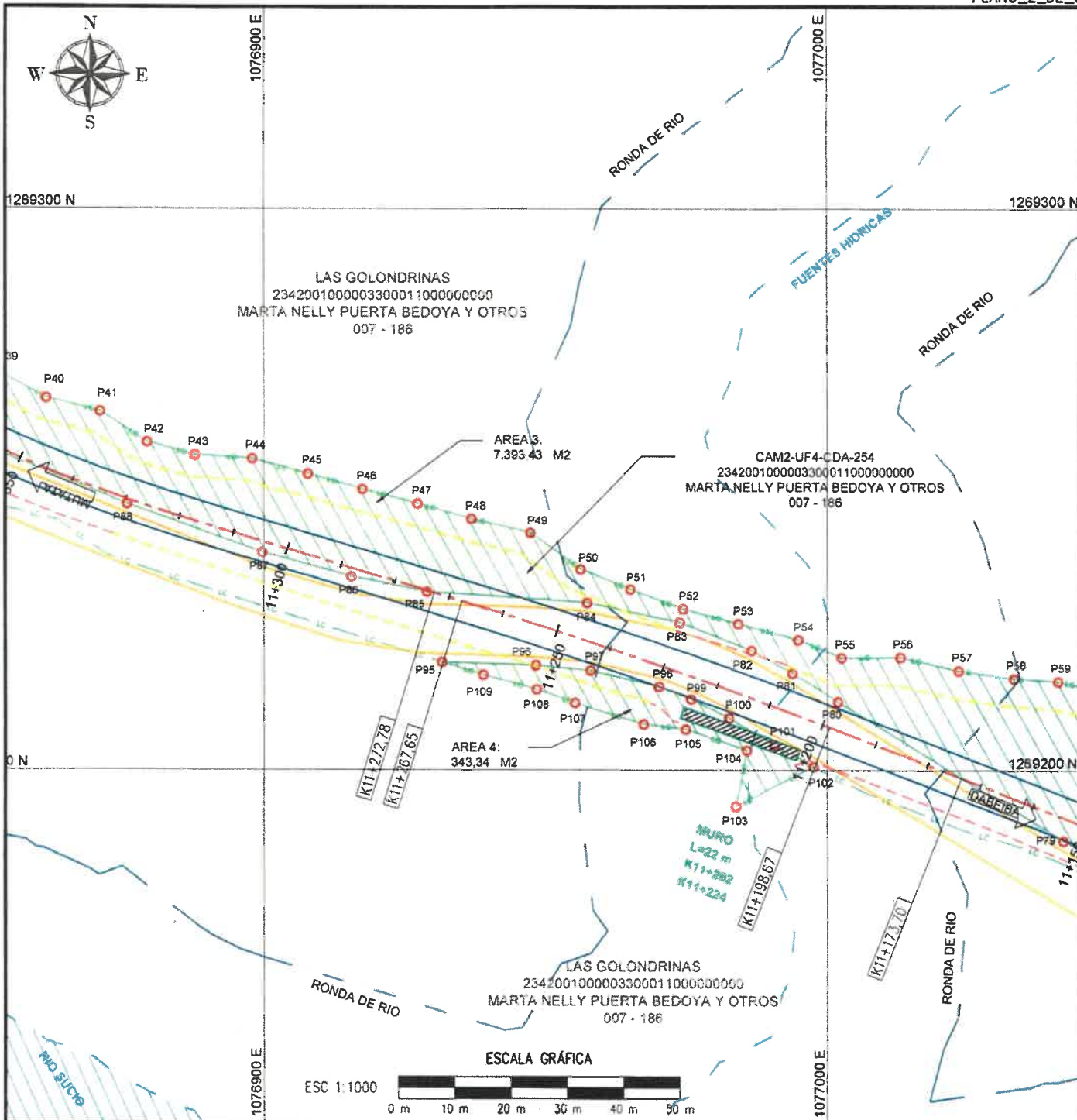
*6/3/19*





GESTIÓN: SOCIO PREDIAL AUTOPISTA AL MAR 2		ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMÉTRICO V7		REVISÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET		FIRMA:		FECHA:		
APROBO: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET		M.P.:		FIRMA:		M.P.:		CONVENCIONES		
ELABORO: WILLIAM MORILLO M.P. A13712018-1004189480		FIRMA: <i>William Morillo</i>		PROPIETARIO: MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS						
REVISÓ: JORGE CARDONA M.P. 17202-313234CLD		FIRMA: <i>Jorge Cardona</i>		CONVENCIONES		BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CERCAS BORDE VIA EXISTENTE LINDERO CHAFLANES CORTE CHAFLANES RELLENO FUENTES HIDRICAS				
CONVENCIONES		AREA REQUERIDA AREA CONST. REQ AREA CONST. ANEXAS AREA REMANENTE RONDA DE RIO POSTE ARBOL BOSQUE CULTIVO				CONVENCIONES				
CUADRO DE ÁREAS (m²)					FECHA ELAB.: 14/05/2018		TRAMO: DABEIBA-MUTATA		No. CATASTRAL 2342001000003300011000000000	
A. TOTAL: 3.000.000 00	A. REQUERIDA: 9.019,28	A. REMANENTE: 0,00	A. CONST: 58,37	A. SOBRANTE: 2.990.980,72	ESCALA: 1:1000		MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: DABEIBA / ANTIOQUIA		FICHA GRAFICA No. NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF4-CDA-254 CAM2-UF4-CDA-254	

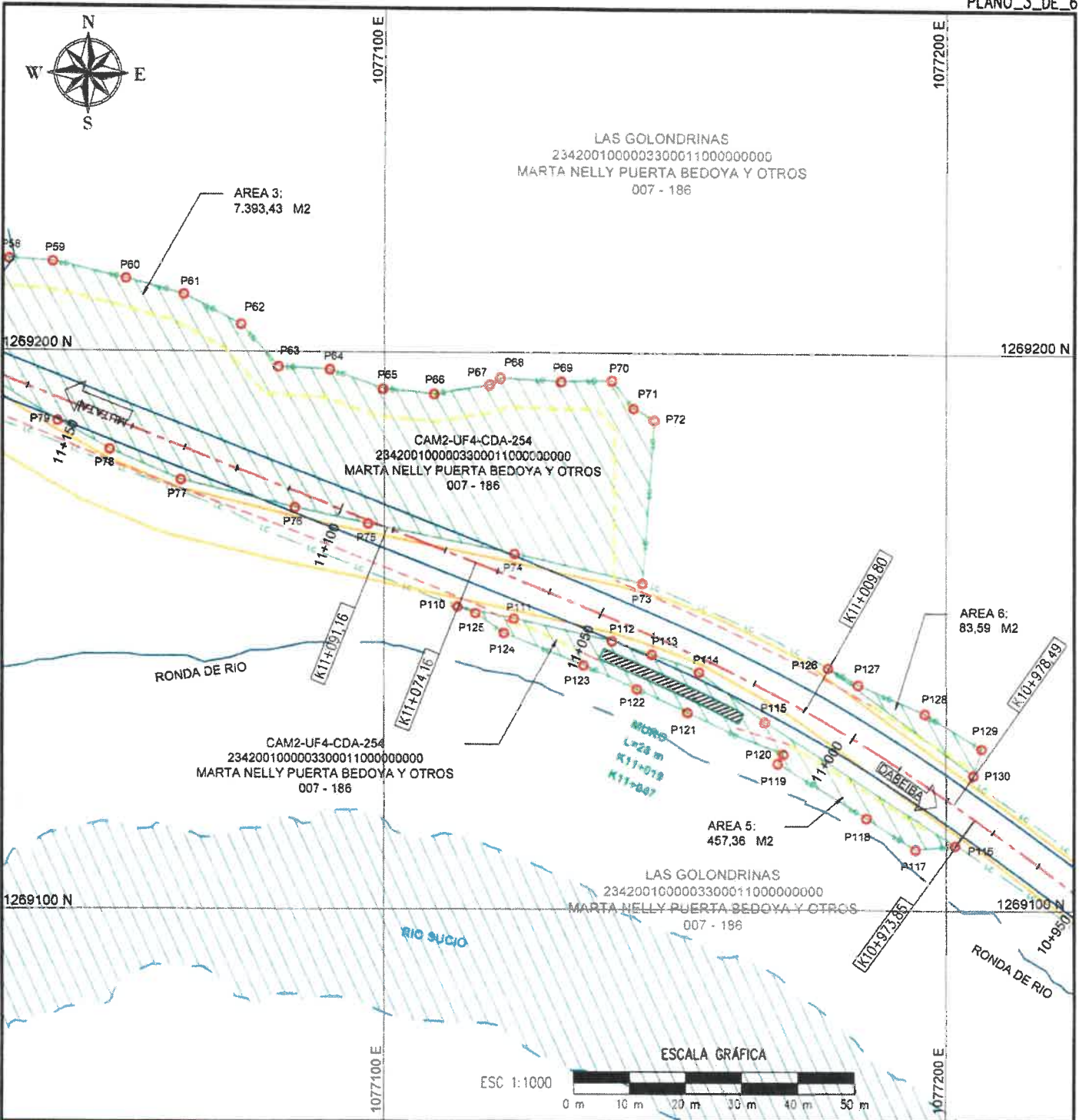
*Handwritten signature and initials*





GESTIÓN: SOCIO PREGIA, AUTORISTA AL MAR 2		ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMÉTRICO V7		REVISÓ: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET.	FIRMA:	FECHA:
				APROBO: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET.	M.P.:	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 <b>AUTOPISTAS URABÁ:</b>				
ELABORÓ: WILLIAM MORILLO M.P. A13712018-1004188480		FIRMA: <i>William Morillo</i>		PROPIETARIO: MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS		
REVISÓ: JORGE CARDONA M.P. 17202-313234CLD		FIRMA: <i>Jorge Cardona</i>				
<b>CUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>)</b>				FECHA ELAB.: 14/05/2019	TRAMO: DABEIBA-MUTATA	
A. TOTAL: 3.000.000,00	A. REQUERIDA: 9.019,28	A. REMANENTE: 0,00	A. CONST.: 58,37	A. SOBANTE: 2.990.980,72	ESCALA: 1:1000	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: DABEIBA / ANTIOQUIA
				No. CATASTRAL: 2342001000003300011000000000		
				FICHA GRÁFICA No. CAM2-UF4-CDA-254		
				NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF4-CDA-254		

*Handwritten signature and initials*





GESTIÓN SOCIO-FUNDACIÓN AUTORISTA AL MAR 2		ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO (GEOMÉTRICO)		REVISÓ: CONSORCIO INTERVENTOR FEB-ET	FIRMA:	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 RIO POSTE ARBOL BOSQUE CULTIVO
APROBÓ: CONSORCIO INTERVENTOR FEB-ET		M.P.:					
 				ELABORO: WILLIAM MORILLO M.P. A13712018-1004189480 FIRMA: <i>William Morillo</i>		PROPIETARIO: MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS	
REVISÓ: JORGE GARDONA M.P. 17202-313234CLD FIRMA: <i>Jorge Gardona</i>		CUADRO DE ÁREAS (m <sup>2</sup> )		FECHA ELAB.: 14/05/2019		TRAMO: DABEIBA-MUTATA MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: DABEIBA / ANTIOQUIA	
A. TOTAL:	A. REQUERIDA:	A. REMANENTE:	A. CONST:	A. SOBRANTE:	No. CATASTRAL 2342001000003300011000000000 FICHA GRAFICA No. NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF4-CDA-254 CAM2-UF4-CDA-254		
3.000.000,00	9.019,28	0,00	58,37	2.990.980,72	ESCALA: 1:1000		

*Handwritten signature and initials*

CUADRO DE AREA 1			
PUNTOS	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P1	1269374,38	1076693,49	6,27
P2	1269376,52	1076699,38	10,32
P3	1269378,91	1076709,42	11,64
P4	1269370,49	1076717,46	4,64
P5	1269366,25	1076719,33	16,81
P6	1269371,30	1076703,29	10,28
P1	1269374,38	1076693,49	10,28
AREA TOTAL : 136,06 M2			

CUADRO DE AREA 2			
PUNTOS	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P7	1269363,62	1076687,96	12,21
P8	1269359,98	1076699,62	20,02
P9	1269353,95	1076718,71	12,48
P10	1269350,34	1076730,66	8,20
P11	1269346,79	1076738,05	7,91
P12	1269341,95	1076744,30	6,31
P13	1269337,30	1076748,56	12,11
P14	1269326,95	1076754,84	11,56
P15	1269316,90	1076760,57	5,55
P16	1269320,62	1076756,44	28,44
P17	1269312,78	1076729,11	26,39
P18	1269334,00	1076744,81	13,65
P19	1269340,99	1076733,09	5,23
P20	1269337,86	1076728,89	10,27
P21	1269346,96	1076724,14	9,94
P22	1269351,29	1076715,20	9,95
P23	1269355,10	1076706,01	10,15
P24	1269358,07	1076696,30	10,02
P7	1269363,62	1076687,96	10,02
AREA TOTAL : 605,50 M2			

GESTION SOCIA PRELIMINAR AUTOPISTA AL MAR 2		ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMETRICO V2		REVISO: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET	FIRMA:	FECHA:	CONVENCIONES	
APROBO: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET		M.P.:				BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CERCAS BORDE VIA EXISTENTE LINDERO CHAFLANES CORTE CHAFLANES RELLENO FUENTES HIDRICAS		
 Agencia Nacional de Infraestructura		 AUTOPISTAS URABÁ		AREA REQUERIDA AREA CONST. REQ AREA CONST. ANEXAS AREA REMANENTE RONDA DE RIO POSTE ARBOL BOSQUE CULTIVO				
ELABORO: WILLIAM MORILLO M.P. A13712018-1004189480	FIRMA: <i>William Morillo</i>	PROPIETARIO: MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS						
REWSO: JORGE CARDONA M.P. 17202-313234CLD	FIRMA: <i>Jorge Cardona</i>							
CUADRO DE ÁREAS (m <sup>2</sup> )				FECHA ELAB.: 14/05/2019	TRAMO: DABEIBA-MUTATA		No. CATASTRAL: 2342001000003300011000000000	
A. TOTAL: 3.000.000,00	A. REQUERIDA: 9.019,28	A. REMANENTE: 0,00	A. CONST: 58,37	A. SOBRANTE: 2.990.980,72	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: DABEIBA / ANTIOQUIA		FICHA GRAFICA No. CAM2-UF4-CDA-254 NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF4-CDA-254	
				ESCALA: 1:1000				

*L. A. P. E.* *(3)*



CUADRO DE AREA 3			
PUNTOS	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P25	1269344,69	1076757,43	3,96
P26	1269343,46	1076761,19	11,83
P27	1269337,55	1076771,44	9,52
P28	1269331,25	1076778,58	10,27
P29	1269324,36	1076786,20	10,15
P30	1269316,98	1076793,16	3,19
P31	1269314,86	1076795,53	6,80
P32	1269310,12	1076800,41	9,82
P33	1269303,03	1076807,19	9,61
P34	1269296,67	1076814,41	9,52
P35	1269290,53	1076821,68	9,48
P36	1269285,05	1076829,42	9,40
P37	1269279,48	1076836,99	9,06
P38	1269274,96	1076844,85	9,62
P39	1269270,50	1076853,37	9,10
P40	1269266,19	1076861,38	9,84
P41	1269263,82	1076870,94	10,03
P42	1269258,37	1076879,36	8,80
P43	1269256,01	1076887,84	10,23
P44	1269255,39	1076898,06	10,25
P45	1269252,69	1076907,94	10,10
P46	1269249,96	1076917,67	10,04
P47	1269247,39	1076927,37	9,99
P48	1269244,68	1076936,99	10,82
P49	1269242,23	1076947,53	10,96
P50	1269235,76	1076956,38	9,55
P51	1269232,14	1076965,21	10,06
P52	1269228,60	1076974,63	10,11
P53	1269226,00	1076984,40	11,03
P54	1269223,16	1076995,05	8,29
P55	1269219,97	1077002,70	10,36
P56	1269220,05	1077013,06	10,53
P57	1269217,68	1077023,32	9,89
P58	1269216,26	1077033,11	7,79
P59	1269215,77	1077040,88	13,43
P60	1269212,81	1077053,98	

CUADRO DE AREA 3			
PUNTOS	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P60	1269212,81	1077053,98	10,69
P61	1269210,05	1077064,31	11,51
P62	1269204,78	1077074,55	10,04
P63	1269197,30	1077081,24	9,19
P64	1269196,82	1077090,42	10,11
P65	1269193,42	1077099,95	9,13
P66	1269192,56	1077109,04	10,00
P67	1269194,18	1077118,91	2,24
P68	1269195,35	1077120,81	10,94
P69	1269194,83	1077131,74	9,00
P70	1269195,06	1077140,74	6,30
P71	1269190,10	1077144,62	4,25
P72	1269188,00	1077148,31	29,39
P73	1269158,68	1077146,26	23,44
P74	1269163,84	1077123,39	26,64
P75	1269169,18	1077097,29	13,39
P76	1269172,01	1077084,20	20,94
P77	1269176,88	1077063,84	13,81
P78	1269182,29	1077051,13	10,62
P79	1269187,41	1077041,82	46,84
P80	1269212,12	1077002,03	9,54
P81	1269217,20	1076993,96	8,24
P82	1269221,22	1076986,77	13,68
P83	1269226,20	1076974,03	16,87
P84	1269229,74	1076957,54	28,52
P85	1269231,67	1076929,08	13,74
P86	1269234,45	1076915,62	16,34
P87	1269238,72	1076899,85	25,50
P88	1269247,28	1076875,82	56,60
P89	1269268,25	1076823,25	16,52
P90	1269275,63	1076808,48	13,11
P91	1269283,50	1076797,99	23,00
P92	1269301,18	1076783,29	12,96
P93	1269312,43	1076776,85	20,43
P94	1269330,22	1076766,79	17,24
P60	1269212,81	1077053,98	

AREA TOTAL : 7.393,43 M2

GESTION SOCIO-PEDIAL AUTOPISTA AL MAR 2	ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMETRICO V7	REVISO: CONSORCIO INTERVENOR PEB-ET. APROBO: CONSORCIO INTERVENOR PEB-ET.	FIRMA: M.P.:	FECHA:
---	--	--	--------------	--------



Agencia Nacional de Infraestructura



**AUTOPISTAS URABÁ**

ELABORO: WILLIAM MORILLO M.P. A13712018-1004189480	FIRMA: <i>William Morillo</i>	PROPIETARIO: MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS
REVISO: JORGE CARDONA M.P. 17202-313234CLD	FIRMA: <i>Jorge Cardona</i>	

CONVENCIONES	
BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONST. REQ
LINEA DE COMPRA	AREA CONST. ANEXAS
CERCAS	AREA REMANENTE
BORDE VIA EXISTENTE	RONDA DE RIO
LINDERO	POSTE
CHAFLANES CORTE	ARBOL
CHAFLANES RELLENO	BOSQUE
FUENTES HIDRICAS	CULTIVO

CUADRO DE AREAS (m <sup>2</sup> )					FECHA ELAB.: 14/05/2019
A. TOTAL: 3.000.000,00	A. REQUERIDA: 9.019,28	A. REMANENTE: 0,00	A. CONST: 58,37	A. SOBRANTE: 2.990.980,72	ESCALA: 1:1000

TRAMO: DABEIBA-MUTATA	No. CATASTRAL: 2342001000003300011000000000.
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: DABEIBA / ANTIOQUIA	FICHA GRAFICA No. CAM2-UF4-CDA-254
	NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF4-CDA-254

*Camilo* (3)

CUADRO DE AREA 4			
PUNTOS	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P95	1269219,15	1076931,78	16,74
P96	1269218,59	1076948,51	9,72
P97	1269217,67	1076958,18	12,53
P98	1269214,79	1076970,37	6,06
P99	1269212,55	1076976,01	7,49
P100	1269209,22	1076982,72	9,41
P101	1269204,43	1076990,83	7,87
P102	1269200,60	1076997,70	15,42
P103	1269193,51	1076984,01	10,14
P104	1269203,47	1076985,91	11,49
P105	1269207,22	1076975,05	7,51
P106	1269208,17	1076967,60	12,76
P107	1269211,90	1076955,39	7,16
P108	1269214,26	1076948,64	9,87
P109	1269216,88	1076939,12	7,68
P95	1269219,15	1076931,78	
AREA TOTAL : 343,34 M2			

CUADRO DE AREA 5			
PUNTOS	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P110	1269154,39	1077113,22	10,29
P111	1269152,27	1077123,29	18,00
P112	1269148,25	1077140,83	7,49
P113	1269145,90	1077147,93	8,99
P114	1269142,66	1077156,32	14,72
P115	1269133,77	1077168,05	40,31
P116	1269111,64	1077201,75	7,12
P117	1269110,95	1077194,66	10,32
P118	1269116,55	1077186,00	18,50
P119	1269126,34	1077170,30	1,99
P120	1269128,04	1077171,32	18,54
P121	1269135,41	1077154,31	9,95
P122	1269139,58	1077145,28	10,46
P123	1269143,90	1077135,76	15,34
P124	1269149,58	1077121,51	6,23
P125	1269153,21	1077116,45	
P110	1269154,39	1077113,22	3,44
AREA TOTAL : 457,36 M2			

CUADRO DE AREA 6			
PUNTOS	NORTE	ESTE	DISTANCIA
P126	1269143,47	1077179,21	6,16
P127	1269140,44	1077184,57	12,82
P128	1269135,34	1077196,33	11,87
P129	1269129,11	1077206,43	5,00
P130	1269124,31	1077205,01	
P126	1269143,47	1077179,21	32,14
AREA TOTAL : 83,59 M2			

CUADRO C1			
PUNTOS	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	1269278,36	1076827,92	6,00
B	1269276,81	1076833,72	10,82
C	1269267,03	1076829,09	5,21
D	1269268,92	1076824,23	
A	1269278,36	1076827,92	10,14
AREA TOTAL : 58,37 M2			

GESTIÓN: S.C. ID-RED/IA AUTOPISTA AL MAR 2	ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMETRICO V7	REVISO: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET APROBO: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-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 RIO POSTE ARBOL BOSQUE CULTIVO											
				ELABORO: WILLIAM MORILLO M.P. A13712018-1004189480 FIRMA: <i>William Morillo</i> PROPIETARIO: MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS													
REVISO: JORGE CARDONA M.P. 17202-313234CLD FIRMA: <i>Jorge Cardona</i>		CUADRO DE ÁREAS (m²) <table border="1"> <tr> <td>A. TOTAL:</td> <td>A. REQUERIDA:</td> <td>A. REMANENTE:</td> <td>A. CONST:</td> <td>A. SOBRENTE:</td> </tr> <tr> <td>3.000.000,00</td> <td>9.019,28</td> <td>0,00</td> <td>58,37</td> <td>2.990.980,72</td> </tr> </table>						A. TOTAL:	A. REQUERIDA:	A. REMANENTE:	A. CONST:	A. SOBRENTE:	3.000.000,00	9.019,28	0,00	58,37	2.990.980,72
A. TOTAL:	A. REQUERIDA:	A. REMANENTE:	A. CONST:	A. SOBRENTE:													
3.000.000,00	9.019,28	0,00	58,37	2.990.980,72													
FECHA ELAB.: 14/05/2019 ESCALA: 1:1000		TRAMO: DABEIBA-MUTATA MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: DABEIBA / ANTIOQUIA		No. CATASTRAL: 2342001000003300011000000000 FICHA GRAFICA No. CAM2-UF4-CDA-254 NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF4-CDA-254													

*LAZ*



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## **AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**PREDIO CAM2-UF4-CDA-254**

**CLASE DE INMUEBLE:** RURAL - FRANJA DE TERRENO

**DIRECCION:** LAS GOLONDRINAS

**VEREDA:** CHICHIRIDO

**MUNICIPIO:** DABEIBA

**DEPARTAMENTO:** ANTIOQUIA

**AVALÚO N°:** 036-2018

**SOLICITANTE:** CONCESION AUTOPISTAS URABA S.A.S

**SOLICITUD:** 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., AGOSTO 23 DE 2019**





**TABLA DE CONTENIDO**

**CAPÍTULO 1**

- 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-CDA-254**

**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:** Dabeiba.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Chichirido.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Las Golondrinas.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K10+973.85 I-D y abscisa final K11+554.23 I-D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso AGRÍCOLA / GANADERA /FORESTAL /AGROFORESTAL.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De conformidad con el ACUERDO No. 012 DEL 9 DE JULIO DE 2000 por medio del cual se adopta el Plan básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Dabeiba, ajustado mediante el ACUERDO No. 024 DEL 2012 "Revisión y Ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT - Dabeiba" y el ACUERDO No. 001 DEL 03 de MARZO DE 2017 "Por medio del cual se incorporan al perímetro urbano suelos rurales y de expansión y se dictan otras disposiciones" y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Dabeiba – Antioquia, el predio se encuentra en zona rural y como uso principal tiene FORESTAL/AGRÍCOLA/AGROFORESTAL/GANADERA.

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	234-2-001-000-0033-00011-0000-00000
<b>Área terreno</b>	60 Ha
<b>Área construcciones</b>	78.1 m <sup>2</sup>
<b>Área anexos</b>	0 m <sup>2</sup>



<b>Avalúo</b>	<b>\$5.740.606</b>
---------------	--------------------

Fuente: Ficha catastral predio CAM2-UF4-CDA-254.

**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 INFORME DE AVALUÓ:** 23 de agosto de 2019.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

**2.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha y plano Predial del predio CAM2-UF4-CDA-254, del 14 de mayo de 2019. ✓
- Inventario predial, del 09 de abril de 2019. ✓
- Registro fotográfico, del 09 de abril de 2019. ✓
- Certificado Uso del Suelo, del 19 de Diciembre de 2018. ✓
- Estudio de Títulos del predio CAM2-UF4-CDA-254, del 15 de Mayo de 2019. ✓
- Ficha catastro, del 15 de Mayo de 2019. ✓
- Certificado Tradición y Libertad, del 15 de Mayo de 2019. ✓

**2.2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha y plano Predial del predio CAM2-UF4-CDA-254, del 14 de mayo de 2019. ✓
- Inventario predial, del 09 de abril de 2019. ✓
- Registro fotográfico, del 09 de abril de 2019. ✓
- Certificado Uso del Suelo, del 19 de Diciembre de 2018. ✓
- Estudio de Títulos del predio CAM2-UF4-CDA-254, del 15 de Mayo de 2019. ✓
- Ficha catastro, del 15 de Mayo de 2019. ✓

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:** Germán Antonio Bedoya Puerta C.C: 71.720.817  
 Lucy Andrea Bedoya Puerta C.C:43.582.026  
 Marta Nelly Puerta de Bedoya C.C: 21.608.808

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Adjudicación de Sucesión registrada en la Escritura Pública No. 3590 del 29 de Noviembre de 2000 otorgada por la Notaria Once del Circulo de Medellín.



3.3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 007-186.

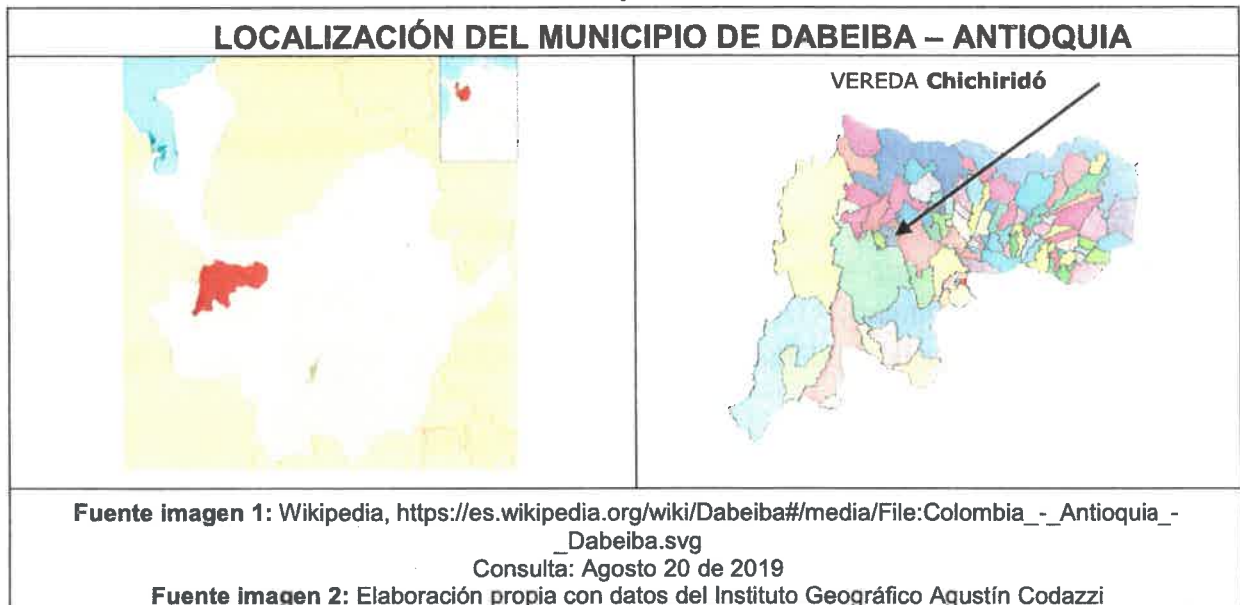
3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Se destaca que según el estudio de títulos del predio cuyo folio de matrícula inmobiliaria es No. 007-186, sobre el predio objeto de avalúo recae la siguiente observación jurídica:

- **Anotación No. 22:** Medida cautelar – Prohibición de enajenar o transferir derechos sobre bienes conforme a lo previsto en la Ley 1152 de 2007 registrada en el Expediente 8040 del 29 de diciembre de 2006 del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural INCODER de Bogotá D.C.

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

#### 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** La vereda Chichiridó se localiza al occidente del perímetro urbano del municipio de Dabeiba, y delimita de la siguiente manera: al norte con las veredas Pegadó y Chever, al oriente con la vereda Quiparadó, al sur con la vereda Chimurró Nendo y al occidente con la vereda Vallesí.<sup>1</sup>



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

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





**PREDIO CAM2-UF4-CDA-254**

- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía Fuertemente quebrada del 26 al 50%.
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El clima está clasificado como tropical. La temperatura promedio en Dabeiba es 25.6 ° C. El municipio tiene en promedio precipitaciones anuales de 3161 mm.
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica TRa y DMe, cuenta con las siguientes características <sup>2</sup>:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
TRa	Cálido Seco	Depósitos Aluviales mixtos.	Typic Ustorthents, Entic Haplustolls	Acido Neutro, moderadamente profundo, Ústico	Baja a media
DMe	Cálido Seco	Rocas Sedimentarias (areniscas, arcillolitas, calizas y conglomerados)	Typic Haplustepts, Typic Haplustolls, Lithic Ustorthents	Acido Neutro, moderadamente profundo y profundo, Ústico	Baja a media

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

**5. REGLAMENTACION URBANISTICA**

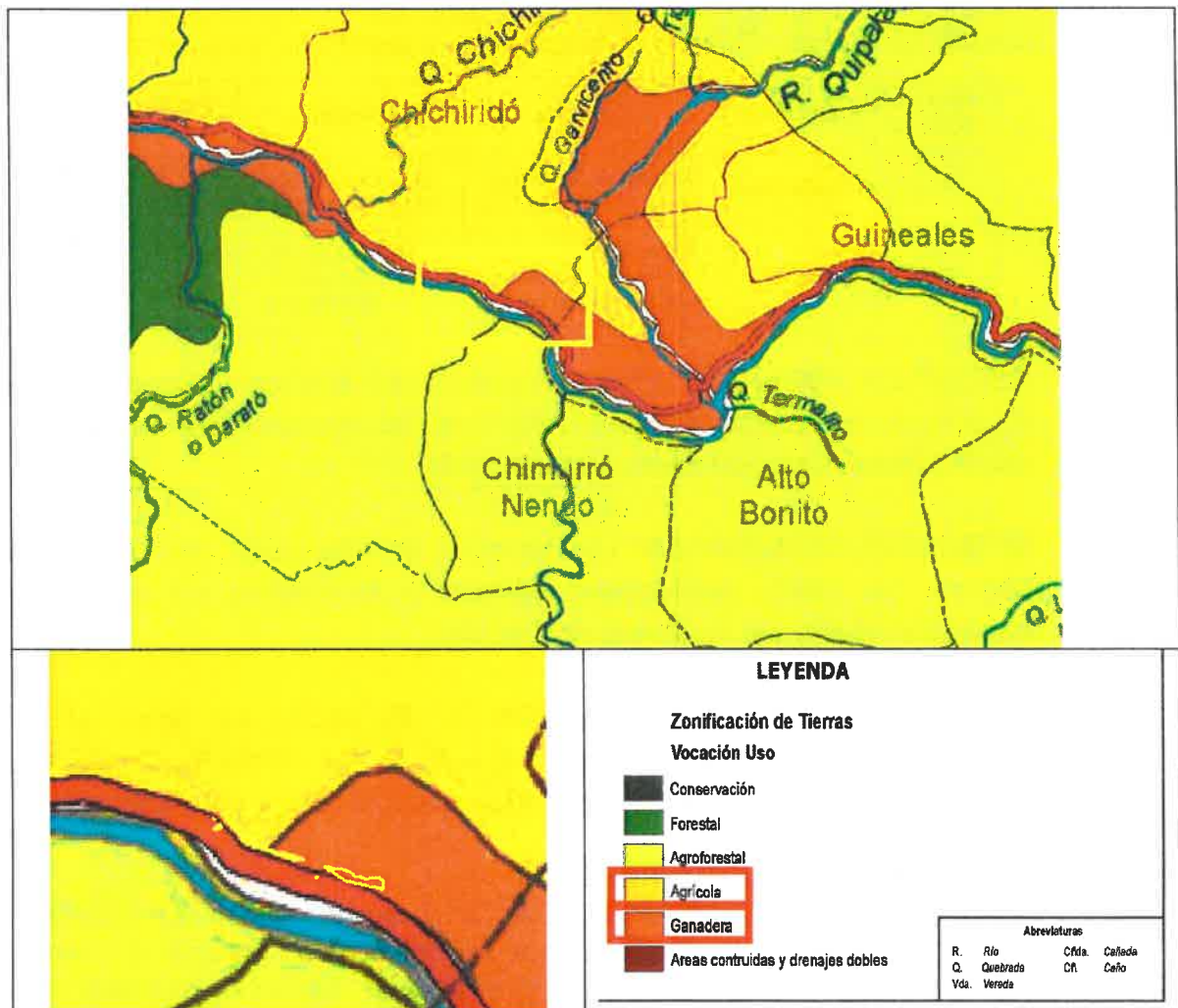
- 5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el ACUERDO No. 012 DEL 9 DE JULIO DE 2000 por medio del cual se adopta el Plan básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Dabeiba, ajustado mediante el ACUERDO No. 024 DEL 2012 "Revisión y Ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT - Dabeiba" y el ACUERDO No. 001 DEL 03 de MARZO DE 2017 "Por medio del cual se incorporan al perímetro urbano suelos

<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-CDA-254**

rurales y de expansión y se dictan otras disposiciones" y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación Del Municipio De Dabeiba, el predio se encuentra en el sector rural, vereda Chichiridó en la cual su uso principal es FORESTAL/ AGRÍCOLA/ AGROFORESTAL/ GANADERA. Para la franja requerida se evidencia que el cruce normativo corresponde a AGRICOLA Y GANADERO, (de conformidad con el plano de usos del suelo Rural y la ficha predial suministrada por el solicitante), el predio cuenta con RONDA DE RIO según la ficha predial CAM2-UF4-CDA-254.



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

**6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE**



**PREDIO CAM2-UF4-CDA-254**

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Chichiridó, el cual se encuentra aproximadamente a 14.5 Km del perímetro urbano del municipio de Dabeiba - Antioquia.



Fuente: Google Earth, Consulta: 20 de Agosto de 2019.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	3.000.000,00m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	9.019,28 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	2.990.980,72 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	9.019,28 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial CAM2-UF4-CDA-254

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

**ÁREA REQUERIDA 1: 136,06 m<sup>2</sup>**

**ABSCISA INICIAL: K11+525,89**

**ABSCISA FINAL: K11+552,33**

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	32,87 m	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS(MISMO PREDIO) (P1 AL P5)
ORIENTE	0,00 m	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS(MISMO PREDIO) ( P5)





**PREDIO CAM2-UF4-CDA-254**

<b>SUR</b>	27,09 m	VIA AL MAR (P5 AL P1)
<b>OCCIDENTE</b>	0,00 m	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS(MISMO PREDIO) (P1)

**ÁREA REQUERIDA 2: 605,50 m<sup>2</sup>**

**ABSCISA INICIAL: K11+430,70**

**ABSCISA FINAL: K11+554,23**

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
<b>NORTE</b>	90,80 m	VIA AL MAR(P7 AL P15)
<b>ORIENTE</b>	0,00 m	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS(MISMO PREDIO) ( P15)
<b>SUR</b>	129,59 m	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS (MISMO PREDIO) (P15 AL P7)
<b>OCCIDENTE</b>	0,00 m	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS (MISMO PREDIO) ( P7)

**ÁREA REQUERIDA 3: 7.343,93 m<sup>2</sup>**

**ABSCISA INICIAL: K11+239,06**

**ABSCISA FINAL: K11+091,16**

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
<b>NORTE</b>	432,87 m	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS (MISMO PREDIO) (P25 AL P72)
<b>ORIENTE</b>	29,39 m	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS (MISMO PREDIO) (P72 AL P73)
<b>SUR</b>	451,93 m	VIA AL MAR(P73 AL P25)
<b>OCCIDENTE</b>	0,00 m	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS (MISMO PREDIO) ( P25)

**ÁREA REQUERIDA 4: 343,34 m<sup>2</sup>**

**ABSCISA INICIAL: K11+198,67**

**ABSCISA FINAL: K11+267,65**

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
<b>NORTE</b>	69,82 m	VIA AL MAR (P95 AL P102)
<b>ORIENTE</b>	15,42 m	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS (MISMO PREDIO) (P102 AL P103)
<b>SUR</b>	66,61 m	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS (MISMO PREDIO) (P103 AL P95)
<b>OCCIDENTE</b>	0,00 m	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS (MISMO PREDIO) ( P95)

**ÁREA REQUERIDA 5: 457,36 m<sup>2</sup>**

**ABSCISA INICIAL: K10+973,85**





**PREDIO CAM2-UF4-CDA-254**

**ABSCISA FINAL: K11+074,16**

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	99,80 m	VIA AL MAR (P110 AL P116)
ORIENTE	7,12 m	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS (MISMO PREDIO) (P116 AL P117)
SUR	94,77 m	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS (MISMO PREDIO) (P117 AL P110)
OCCIDENTE	0,00 m	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS (MISMO PREDIO) ( P110)

**ÁREA REQUERIDA 6: 83,59 m<sup>2</sup>.**

**ABSCISA INICIAL: K10+978,49**

**ABSCISA FINAL: K11+009,80**

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	30,85 m	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS (MISMO PREDIO) (P126 AL P129)
ORIENTE	5,00 m	MARIA RUBIELA LUJAN DE MARULANDA (MISMO PREDIO) (P129 AL P130)
SUR	32,14 m	VIA AL MAR (P130 AL P126)
OCCIDENTE	0,00 m	MARTA NELLY PUERTA BEDOYA Y OTROS(MISMO PREDIO) ( P126)

**Fuente:** Estudio de Títulos CAM2-UF4-CDA-254

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por medio de la vía Nacional - Ruta 62, que conecta con el perímetro urbano del municipio de Dabeiba. Esta vía se encuentra en buen estado, con una calzada de dos sentidos.
- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con disponibilidad de servicio público de acueducto veredal.
- 6.6. **UNIDADES FISIGRÁFICAS:** De acuerdo a la ficha predial CAM2-UF4-CDA-254, la franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:

**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 1.257,19 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con pendiente entre el 26% y 50%, uso actual Agrícola/ Ganadero / Forestal/ Agroforestal, con disponibilidad de aguas suficientes y cuya norma de uso del suelo es Ganadero.



**PREDIO CAM2-UF4-CDA-254**

**Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2):** Área: 5.683,55 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con pendiente entre el 26% y 50%, uso actual Agrícola/ Ganadero / Forestal/ Agroforestal, con disponibilidad de aguas suficientes y cuya norma de uso del suelo es Agrícola.

**Unidad Fisiográfica 3 (U.F.3):** Área: 2.078,54 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con unidad climática Templado Húmedo, con pendiente entre el 26% y 50%, uso actual de protección y con disponibilidad de aguas suficientes. Se considera según las observaciones de la ficha predial CAM2-UF4-CDA-254, tal que esta área pertenece a ronda de río.

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

CONSTRU.	CARACTERISTICAS	MEDIDA	EDAD APROX AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
C1	Construcción en ruinas con piso en concreto (e=0,10 MTS), muros en bloque de concreto.	52,00 m <sup>2</sup>	30	Malo	70

Fuente: Ficha predial CAM2-UF4-CDA-254.

**6.8. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:** Las construcciones presentes en la franja objeto de adquisición predial presentan las siguientes características constructivas:

ÍTEM	CARAC.
	C1
CIMENTACIÓN	Ciclópea
ESTRUCTURA	Muros bloque de concreto
ENTREPISO	No presenta
FACHADA	Mampostería
CUBIERTA	No presenta
CIELO RASO	No presenta
PISOS	Concreto
COCINA	No presenta
BAÑOS	No presenta
ACABADOS BAÑO	No presenta



**PREDIO CAM2-UF4-CDA-254**

ACABADOS MUROS	Bloque de Concreto
OTROS	No presenta
VETUSTEZ	30 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Malo

**6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción tipificada como anexa:

CONSTRU.	CARACTERISTICAS	MEDIDA	EDAD APROX AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1	Rampa de acceso en concreto (e=0,12 MTS)	3,20 m <sup>2</sup>	20	Bueno a regular	70

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

CULTIVOS Y/O ESPECIES	CANTIDAD
Lechudo (DAP: 0,48 M H= 12.00 M)	7 UN
Guamo (Producción) (DAP: 0,14 M H= 7.00 M)	6 UN
Cedro (DAP: 0,48 M H= 12.00 M)	1 UN
Avinge (DAP: 0,32 M H= 11.00 M)	1 UN
Yarumo (DAP: 0,13 M H= 8.00 M)	19 UN
Pategallina (DAP: 0,25 M H= 9.00 M)	2 UN
Ateno (DAP: 0,32 M H= 11.00 M)	38 UN
Chachafruto (DAP: 0,29 M H= 12.00 M)	13 UN
Lechudo (DAP: 0,57 M H= 15.00 M)	3 UN
Lechudo (DAP: 0,25 M H= 10.00 M)	4 UN
Nogal (DAP: 0,29 M H= 11.00 M)	1 UN
Aguacate (Producción) (DAP: 0,64 M H= 13.00 M)	1 UN
Aguacate (Producción) (DAP: 0,22 M H= 7.00 M)	1 UN
Nogal (DAP: 0,45 M H= 10.00 M)	1 UN
Yarumo (DAP: 0,29 M H= 12.00 M)	5 UN
Ceibo (DAP: 0,32 M H= 8.00 M)	1 UN
Chachafruto (DAP: 0,35 M H= 15.00 M)	1 UN
Hobo (DAP: 0,22 M H= 5.00 M)	1 UN
Matarratón (DAP: 0,19 M H= 7.00 M)	23 UN
Papayo (Producción) (DAP: 0,13 M H= 6.00 M)	6 UN
Platano (Crecimiento) (DAP: 0,10 M H= 3.20 M)	4 UN
Limon (Crecimiento) (DAP: 0,06 M H= 3.50 M)	2 UN
Guayabo (Crecimiento) (DAP: 0,05 M H= 4.00 M)	1 UN
Papayo (Decadencia) (DAP: 0,16 M H= 7.00 M)	1 UN



**PREDIO CAM2-UF4-CDA-254**

Tocuno (DAP: 0,24 M H= 10.00 M)	3 UN
Guamo (DAP: 0,21 M H= 9.00 M)	2 UN
Yarumo (DAP: 0,13 M H= 7.00 M)	1 UN

Fuente: Ficha predial CAM2-UF4-CDA-254.

**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, se utilizarán los siguientes métodos:

**7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.**

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

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

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

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

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS :**

**Unidad fisiográfica 1 y 2**

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





**PREDIO CAM2-UF4-CDA-254**

ESTUDIO DE MERCADO DABEIBA - GANADERO Y AGROPECUARIO									
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE INMUEBLE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONSTRUIDA (M2)	DESCRIPCIÓN
1	316 521 32 51	Ana Lucía Hernández	DABEIBA	Dabeiba	Finca	\$ 600.000.000	100,00	0	Finca en Dabeiba, sobre la carretera principal que conduce a Medellín. Apta para ganadería, donde pueden pastar 100 reses.
2	311 391 83 96	David	DABEIBA	La Clara	Finca	\$ 4.000.000.000	400,00	680,00	Finca en Dabeiba, apta para ganadería y siembra de cultivos. Tiene tres casas, una principal, una para mayordomo y una para agregado.
3	321 757 55 86 319 747 24 77	Irma Velásquez	URAMITA	El Limón	Finca	\$ 180.000.000	20,00	80	Finca ganadera a 15 minutos del casco urbano de Uramita, vereda el limón. Tiene una construcción en buen estado de conservación.
4	321 815 60 64	Laura Arbelaez	FRONTINO	Nutibara	Finca	\$ 1.300.000.000	190,00	80	Finca en Frontino, corregimiento de Nutibara. Apta para el ganado y cultivos. Tiene casa de mayordomo, nacimientos de agua, corrales para el ganado, pesebreras, potreros de pasto y topografía mbta.

**Unidad fisiográfica 3**

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

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

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO :**

**Unidad fisiográfica 1 y 2**

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

ESTUDIO DE MERCADO DABEIBA - GANADERO Y AGROPECUARIO												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE INMUEBLE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
3	316 521 32 51	Ana Lucía Hernández	DABEIBA	Dabeiba	Finca	\$ 600.000.000,00	\$ 594.000.000	100,00	\$ 5.940.000	0,00	\$ -	\$ -
4	311 391 83 96	David	DABEIBA	La Clara	Finca	\$ 4.000.000.000,00	\$ 3.400.000.000	400,00	\$ 7.055.000	680,00	\$ 850.000	\$ 578.000.000
1	321 757 55 86 319 747 24 77	Irma Velásquez	URAMITA	El Limón	Finca	\$ 180.000.000,00	\$ 178.200.000	20,00	\$ 6.870.000	80,00	\$ 510.000	\$ 46.800.000
2	321 815 60 64	Laura Arbelaez	FRONTINO	Nutibara	Finca	\$ 1.300.000.000,00	\$ 1.287.000.000	190,00	\$ 6.500.000	80,00	\$ 650.000	\$ 52.000.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 6.591.260,00						
DESVIACION ESTÁNDAR						491.870,20					LIMITE SUPERIOR \$ 7.082.926,20	
COEFICIENTE DE VARIACION						7,46%					LIMITE INFERIOR \$ 6.099.379,80	
VALOR ADOPTADO / HA						\$ 6.591.000						

*Handwritten signature*



**PREDIO CAM2-UF4-CDA-254**

**Unidad fisiográfica 3**

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

ESTUDIO DE MERCADO DABEIBA - AGROFORESTAL												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE INMUEBLE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (HA)	VALOR (HA)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	574 4482233	Inmb. Múello Propiedades	DABEIBA	Artado	Finca	\$ 2.400.000.000,00	\$ 2.160.000.000	400,00	\$ 4.975.000	200,00	\$ 850.000	\$ 170.000.000
2	3218514174	Guillermo Tuberquí	DABEIBA	Artado	Finca	\$ 350.000.000,00	\$ 315.000.000	65,00	\$ 4.846.184	0,00	\$ -	\$ -
3	3207253461	Andrés Gutiérrez	DABEIBA	Llano Grande	Finca	\$ 1.750.000.000,00	\$ 1.732.500.000	400,00	\$ 4.331.250	0,00	\$ -	\$ -
4	3148823380	Luz Helena	URAMITA	El Oso	Finca	\$ 110.000.000,00	\$ 107.800.000	17,00	\$ 4.576.471	60,00	\$ 500.000	\$ 30.000.000
MEDIA ARITMETICA						\$ 4.682.216,61						
DESVIACION ESTÁNDAR						286.915,06		LIMITE SUPERIOR		\$ 4.969.131,67		
COEFICIENTE DE VARIACION						6,19%		LIMITE INFERIOR		\$ 4.395.301,55		
VALOR ADOPTADO / HA						\$ 4.682.000						

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS :**

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

**10. CALCULOS VALOR TERRENO**

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

**Unidad fisiográfica 1 y 2**

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	TIPO DE INMUEBLE	VALOR TERRENO/HA
3	Dabeiba	Finca	\$ 5.940.000
4	La Clara	Finca	\$ 7.055.000
1	El Limón	Finca	\$ 6.870.000
2	Nutibara	Finca	\$ 6.500.000
PROMEDIO			\$ 6.591.250
DESVIACION ESTÁNDAR			491.670
COEF DE VARIACION			7,46
LIMITE SUPERIOR			\$ 7.082.920
LIMITE INFERIOR			\$ 6.099.580

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

**PREDIO CAM2-UF4-CDA-254**

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 6.591.000

**Unidad fisiográfica 3**

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	TIPO DE INMUEBLE	VALOR TERRENO/HA
1	Antado	Finca	\$ 4.975.000
2	Antado	Finca	\$ 4.846.154
3	Llano Grande	Finca	\$ 4.331.250
4	El oso	Finca	\$ 4.576.471
<b>PROMEDIO</b>			<b>\$ 4.682.219</b>
<b>DESVIACION ESTÁNDAR</b>			<b>286.913</b>
<b>COEF DE VARIACION</b>			<b>6,13</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>			<b>\$ 4.969.132</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>			<b>\$ 4.395.306</b>

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

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.3	Hectárea	Ha	\$4.396.000

**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:****Unidad Fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Finca en Dabeiba de 100 hectáreas, con buenas condiciones de aguas, topografía semiplana, a media hora del pueblo sobre la carretera principal que conduce a Medellín. Apta para ganadería, donde pueden pastar 100 reses.

**Oferta 2:** Finca en Dabeiba de 400 hectáreas, apta para ganadería y siembra de cultivos. Tiene tres casas, una principal, una para mayordomo y una para agregado, cuya sumatoria de áreas es de 680 m<sup>2</sup>. Queda cerca al perímetro urbano del municipio, y tiene presencia de cultivos de maracuyá y fríjol.

**Oferta 3:** Finca ganadera a 15 minutos del perímetro urbano de Uramita, en la vereda El Limón. Consta de 20 hectáreas limitadas con cercas vivas. Posee el





**PREDIO CAM2-UF4-CDA-254**

servicio de energía y cuenta con una carretera desde la vía veredal hasta la finca.

**Oferta 4:** Finca ubicada en Frontino, apta para ganado de leche, carne, cultivos de café, panela de azúcar, maíz, cacao, entre otros. Posee un área de 190 hectáreas y cuenta con corralejas para el ganado, pesebreras, potreros sembrados con pasto y casa campesina principal, de 80m<sup>2</sup>. El terreno presenta topografía mixta, con secciones montañosas y planas.

**Unidad Fisiográfica 3**

**Oferta 1:** Finca con un área de terreno de 400 hectáreas, cuenta con dos casas (200 m<sup>2</sup> de construcción) en buen estado de conservación y acceso a dos quebradas, se encuentra en una topografía semiondulada, está localizada en la vereda de Antado, aproximadamente a 5 Km del perímetro urbano del municipio de Dabeiba y cuenta con servicios públicos básicos.

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

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

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

**11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.**

**11.1. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI:** La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	30	70	42,86%	4,5	82,82%	\$ 377.147	\$312.358	\$64.789	\$ 65.000



**12. CALCULOS VALOR ANEXOS****12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.****12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI.**

Las siguiente construcción anexa que se encuentra en la franja objeto de avalúo es susceptible de ser depreciada:

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	20	70	28,57%	2,5	24,95%	\$ 100.430	\$25.058	\$75.372	\$ 75.000

**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 16.4. Presupuesto Cultivos Y Especies):

CULTIVOS Y/O ESPECIES	PRECIO
Lechudo (DAP: 0,48 M H= 12.00 M)	\$ 274.890 ✓
Guamo (Producción) (DAP: 0,14 M H= 7.00 M)	\$ 9.896 ✓
Cedro (DAP: 0,48 M H= 12.00 M)	\$ 749.068 ✓
Avinge (DAP: 0,32 M H= 11.00 M)	\$ 79.168 ✓
Yarumo (DAP: 0,13 M H= 8.00 M)	\$ 32.162 ✓
Pategallina (DAP: 0,25 M H= 9.00 M)	\$ 23.750 ✓
Ateno (DAP: 0,32 M H= 11.00 M)	\$ 98.960 ✓
Chachafruto (DAP: 0,29 M H= 12.00 M)	\$ 133.597 ✓
Lechudo (DAP: 0,57 M H= 15.00 M)	\$ 274.890 ✓
Lechudo (DAP: 0,25 M H= 10.00 M)	\$ 98.960 ✓
Nogal (DAP: 0,29 M H= 11.00 M)	\$ 209.738 ✓
Aguacate (Producción) (DAP: 0,64 M H= 13.00 M)	\$ 268.140 ✓
Aguacate (Producción) (DAP: 0,22 M H= 7.00 M)	\$ 268.140 ✓
Nogal (DAP: 0,45 M H= 10.00 M)	\$ 832.298 ✓
Yarumo (DAP: 0,29 M H= 12.00 M)	\$ 98.960 ✓
Ceibo (DAP: 0,32 M H= 8.00 M)	\$ 59.376 ✓
Chachafruto (DAP: 0,35 M H= 15.00 M)	\$ 133.597 ✓
Hobo (DAP: 0,22 M H= 5.00 M)	\$ 89.064 ✓
Matarratón (DAP: 0,19 M H= 7.00 M)	\$ 12.370 ✓
Papayo (Producción) (DAP: 0,13 M H= 6.00 M)	\$ 76.678 ✓
Platano (Crecimiento) (DAP: 0,10 M H= 3.20 M)	\$ 26.880 ✓
Limon (Crecimiento) (DAP: 0,06 M H= 3.50 M)	\$ 84.462 ✓



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAM2-UF4-CDA-254**

Guayabo (Crecimiento) (DAP: 0,05 M H= 4.00 M)	\$ 74.413
Papayo (Decadencia) (DAP: 0,16 M H= 7.00 M)	\$ 46.007
Tocuno (DAP: 0,24 M H= 10.00 M)	\$ 247.400
Guamo (DAP: 0,21 M H= 9.00 M)	\$ 98.960
Yarumo (DAP: 0,13 M H= 7.00 M)	\$ 32.162

**Fuente:** Ficha predial CAM2-UF4-CDA-254.



**14. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- El predio presenta acceso por la vía Nacional – ruta 62, que se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
- La zona requerida del predio en cuestión presenta una construcción principal y una construcción anexa.
- El predio está ubicado en un sector donde se observa actividad económica agrícola, agroforestal y ganadera con presencia de cultivos semipermanentes.
- El predio cuenta con un área de 2.078,54 m<sup>2</sup> en ronda de río, de conformidad con la ficha predial CAM2-UF4-CDA-254.
- El predio cuenta con un área total de 3.000.000,00 m<sup>2</sup>; la franja requerida por el proyecto es de 9.019,28 m<sup>2</sup>, por lo cual no se afecta productivamente el área restante, y no se requiere área remanente.
- El predio presenta un topografía definida como Moderadamente escarpado.
- 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.



**PREDIO CAM2-UF4-CDA-254**

**15. RESULTADO DE AVALUO.**

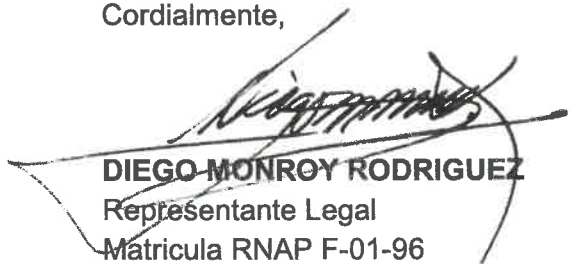
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1.	Ha	0.510072	\$ 6,591,000	\$ 3,361,885
U.F.2.	Ha	0.184002	\$ 6,591,000	\$ 1,212,757
U.F.3.	Ha	0.207854	\$ 4,396,000	\$ 913,726
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 5,488,368</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m2	52.00	\$ 65,000	\$ 3,380,000
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 3,380,000</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
CA1	m2	3.20	\$ 75,000	\$ 240,000
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 240,000</b>
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
Lechudo (DAP: 0.48 M H= 12.00 M)	un	7	\$274,890	\$ 1,924,230
Guamo (Producción) (DAP: 0.14 M H= 7.00 M)	un	6	\$9,896	\$ 59,376
Cedro (DAP: 0.48 M H= 12.00 M)	un	1	\$749,068	\$ 749,068
Aviño (DAP: 0.32 M H= 11.00 M)	un	1	\$79,168	\$ 79,168
Yarumo (DAP: 0.13 M H= 8.00 M)	un	19	\$32,162	\$ 611,078
Pategallina (DAP: 0.25 M H= 9.00 M)	un	2	\$23,750	\$ 47,500
Ateno (DAP: 0.32 M H= 11.00 M)	un	38	\$98,960	\$ 3,760,480
Chachafuto (DAP: 0.29 M H= 12.00 M)	un	13	\$133,597	\$ 1,736,761
Lechudo (DAP: 0.57 M H= 15.00 M)	un	3	\$274,890	\$ 824,670
Lechudo (DAP: 0.25 M H= 10.00 M)	un	4	\$98,960	\$ 395,840
Nogal (DAP: 0.29 M H= 11.00 M)	un	1	\$209,738	\$ 209,738
Aguate (Producción) (DAP: 0.64 M H= 13.00 M)	un	1	\$268,140	\$ 268,140
Aguate (Producción) (DAP: 0.22 M H= 7.00 M)	un	1	\$268,140	\$ 268,140
Nogal (DAP: 0.45 M H= 10.00 M)	un	1	\$832,298	\$ 832,298
Yarumo (DAP: 0.29 M H= 12.00 M)	un	5	\$98,960	\$ 494,800
Celbo (DAP: 0.32 M H= 8.00 M)	un	1	\$59,376	\$ 59,376
Chachafuto (DAP: 0.35 M H= 15.00 M)	un	1	\$133,597	\$ 133,597
Hobo (DAP: 0.22 M H= 5.00 M)	un	1	\$89,064	\$ 89,064
Matarratón (DAP: 0.19 M H= 7.00 M)	un	23	\$12,370	\$ 284,510
Papayo (Producción) (DAP: 0.13 M H= 6.00 M)	un	6	\$76,678	\$ 460,068
Platano (Crecimiento) (DAP: 0.10 M H= 3.20 M)	un	4	\$26,880	\$ 107,520
Limon (Crecimiento) (DAP: 0.06 M H= 3.50 M)	un	2	\$84,462	\$ 168,924
Guayabo (Crecimiento) (DAP: 0.05 M H= 4.00 M)	un	1	\$74,413	\$ 74,413
Papayo (Decadencia) (DAP: 0.16 M H= 7.00 M)	un	1	\$46,007	\$ 46,007
Tocuno (DAP: 0.24 M H= 10.00 M)	un	3	\$247,400	\$ 742,200
Guamo (DAP: 0.21 M H= 9.00 M)	un	2	\$98,960	\$ 197,920
Yarumo (DAP: 0.13 M H= 7.00 M)	un	1	\$32,162	\$ 32,162
<b>TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$ 14,657,048</b>
<b>TOTAL MEJORAS</b>				<b>\$ 18,277,048</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 23,765,416</b>

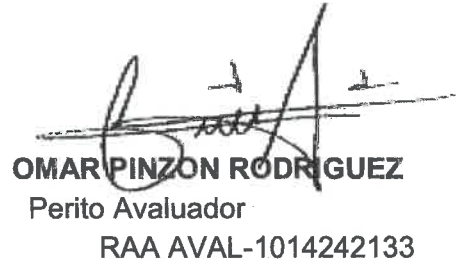
05/11/19

**TOTAL AVALUO: VEINTITRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$23.765.416,00).**

Bogotá, D.C., 23 de agosto 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







4





**16. DOCUMENTOS ANEXOS**

**16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO**

	
<b>ENTORNO</b>	<b>ENTORNO</b>
	
<b>VISTA GENERAL</b>	<b>CA1.</b>
	
<b>CA2.</b>	<b>PLATANO Y GUAMO</b>






**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



MIEMBROS

**PREDIO CAM2-UF4-CDA-254**

	
<b>PAPAYO</b>	<b>YARUMO</b>
	
<b>LECHUDO</b>	



**16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO**

**EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL DE DABEIBA-ANTIOQUIA**

**CERTIFICA QUE:**

El acuerdo No 024 del 2012 expedido por el Concejo Municipal de Dabeiba - Antioquia por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Dabeiba y de acuerdo a la cartografía contenida en el y con la finalidad de dar atención a la consulta elevada para el predio propiedad de MARTHA NELLY PUEKTA BEDOYA LUCY BEDOYA PUEKTA Y GERMAN BEDOYA PUEKTA con cedula catastral N° 254 2 001 000 0033 00011 y matrícula inmobiliaria N° 007- 185 ubicado en la vereda CHICHIRIDO y en concordancia con lo dispuesto en el mapa N° 04-CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS estableciendo estos en: Conservación, Forestal, Agroforestal, Agrícola, Ganadero y Áreas Construidas y Drenajes dobles

Que la vereda CHICHIRIDO es una zona rural de acuerdo al Mapa N° 04 de la Cartografía del POT con el Título Mapa de usos del suelo SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE DABEIBA Y/O INFORMACIÓN CATASTRAL tiene la siguiente clasificación de usos:

USOS	ZONA RURAL
Usos Principales:	FORESTAL-AGRICOLA-AGROFORESTAL-GANADERA

Definición: Zona Rural: Constituye esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos o forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

**OBSERVACIONES:**

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

Dado en Dabeiba, a los 19 días del mes de Diciembre de 2018

**MARLON ASDRUBAL PEREZ HERRERA**  
Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial  
Dirección: Carrera 11 N° 10 75

**ANTONIO LUIS CAICEDO GONZALEZ**

Asesor Jurídico del Concejo Municipal de Dabeiba, Antioquia  
Código Postal: 500000  
Teléfono: 310 410 021 E-mail: [caicedoantonio@concejodabeiba.gov.co](mailto:caicedoantonio@concejodabeiba.gov.co)







**16.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES**

**16.4. CONSTRUCCION PRINCIPAL**

C1. Construcción en ruinas con piso en concreto (e=0,10 MTS), muros en bloque de concreto.					
ITEM	PAGINA CONSTRUDATA 191	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Descapote a maquina	159	m3	\$ 9.825,00	15,60	\$ 153.270,00
Replanteo	159	m2	\$ 2.630,00	52,00	\$ 136.760,00
Excavación manual general	159	m3	\$ 13.443,00	5,20	\$ 69.903,60
Cimentación ciclópea (Mezcla Obra)	175	m3	\$ 355.836,00	10,40	\$ 3.700.694,40
*Placa concreto 1500 PSI 10cm Malla Refuerzo sintético	-	m2	\$ 80.885,00	52,00	\$ 4.206.020,00
Muro Bloque Concreto Estructural 9CM	188	m2	\$ 87.114,00	87,43	\$ 7.616.377,02
Hora Cuadrilla AA con prestaciones	49	hc	\$ 18.290,00	64,00	\$ 1.170.560,00
Total Costo Directo					\$ 17.053.585,02
Administracion			5%		\$ 852.679,25
Imprevistos			3%		\$ 511.607,55
Utilidad			7%		\$ 1.193.750,95
Total AIU			15%		\$ 2.558.037,75
<b>Total</b>					<b>\$ 19.611.622,77</b>
<b>Cantidad</b>					<b>52,00</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 377.147</b>

\*Elaboración propia

Placa concreto 1500 PSI 10cm Malla Refuerzo sintético					UNIDAD: m2
ITEM	PÁGINA CONSTRUDATA 191	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO POR UNIDAD	SUBTOTAL
Acero corr. Fig. 1/4" - 1" 60,000 PSI	77	2,35	kg	\$ 2.618,00	\$ 6.152,30
Concreto Cte. Grava común 1500 PSI	94	0,11	m3	\$ 268.886,00	\$ 29.577,46
Dramix acero piso ligero malla en bolsa L = 60	77	0,9	un	\$ 6.115,00	\$ 5.503,50
Desencofrante emulsionado desmoldatoc (16 Kg)	78	0,03	un	\$ 283.315,00	\$ 8.499,45
Herramienta menor	-	10	%	\$ 735,317	\$ 7.353,17
Hora cuadrilla AA Prestaciones	59	0,5	hc	\$ 18.290,00	\$ 9.145,00
Membrana curadora curaseal 20Kg Transparente	138	0,1	kg	\$ 5.254,00	\$ 525,40
Puntilla con cabeza 2"	137	0,2	lb	\$ 2.900,00	\$ 580,00
Repisa 8 x 4cm x 2,9 m - Ordinario	120	0,2	un	\$ 11.459,00	\$ 2.291,80
Tabla chapa 30x1,8-2 Cm x 2,9 m - Ordinario	120	0,4	un	\$ 22.906,00	\$ 9.162,40
Vibrador concreto gasolina 3-4 m 25-40 mm	106	0,08	d	\$ 26.180,00	\$ 2.094,40
<b>TOTAL</b>					<b>\$ 80.884,88</b>
<b>CANTIDAD</b>					<b>1</b>
<b>VALOR ADOPTADO</b>					<b>\$ 80.885</b>

**16.5. CONSTRUCCION ANEXA**

CA1. Rampa de acceso en concreto (e=0,12 MTS)					
ITEM	PAGINA CONSTRUDATA 191	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Excavación manual general	159	m3	\$ 13.443,00	0,24	\$ 3.226,32
Replanteo	159	m2	\$ 2.630,00	3,20	\$ 8.416,00
Concreto corriento grava común 1500 PSI	94	m3	\$ 268.886,00	0,38	\$ 102.176,68
Tabla chapa 30X1,8cm-2CM 2,9M-Ordinario	120	un	\$ 22.906,00	3,00	\$ 68.718,00
Barra corrugada G-60 3/8" (6M)	77	un	\$ 9.087,00	2,00	\$ 18.174,00
Hora cuadrilla AA Prestaciones	49	Hc	\$ 18.290,00	5,00	\$ 91.450,00
Imprevistos		%	\$ 2.921,610	10,00	\$ 29.216,10
<b>Total</b>					<b>\$ 321.377,10</b>
<b>Cantidad</b>					<b>3,20</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 100.430</b>





**16.6. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES**

Especie	Rango DAP m	DAP adoptado m	Altura comercial m	Factor de forma	Volúmen m³	Volúmen adoptado m³	\$/m³	Valor por planta
Ateno	0,21 - 0,40	0,3	10	0,7	0,494800843	0,494802	200.000	\$ 98.960
Avínge	0,21 - 0,40	0,3	8	0,7	0,395840674	0,3958416	200.000	\$ 79.168
Cedro	0,41 - 0,60	0,5	9	0,7	1,237002107	1,237005	605.550	\$ 749.068
Celbo orejo	0,21 - 0,40	0,3	6	0,7	0,296880506	0,2968812	200.000	\$ 59.376
Chachafruto	0,21 - 0,40	0,3	6	0,7	0,296880506	0,2968812	450.000	\$ 133.597
Guama/Guamo	≤ 0,20	0,15	4	0,7	0,049480084	0,0494802	200.000	\$ 9.896
Guama/Guamo	0,21 - 0,40	0,3	10	0,7	0,494800843	0,494800843	200.000	\$ 98.960
Hobo	0,21 - 0,40	0,3	9	0,7	0,445320759	0,4453218	200.000	\$ 89.064
Lechudo	0,21 - 0,40	0,3	10	0,7	0,494800843	0,494802	200.000	\$ 98.960
Lechudo	0,41 - 0,60	0,5	10	0,7	1,374446786	1,37445	200.000	\$ 274.890
Mataratón	≤ 0,20	0,15	5	0,7	0,061850105	0,061850105	200.000	\$ 12.370
Nogal	0,21 - 0,40	0,3	7	0,7	0,34636059	0,34636	605.550	\$ 209.738
Nogal	0,41 - 0,60	0,5	10	0,7	1,374446786	1,37445	605.550	\$ 832.298
Patagallina	0,21 - 0,40	0,3	6	0,7	0,296880506	0,2968812	80.000	\$ 23.750
Tocuno	0,21 - 0,40	0,3	25	0,7	1,237002107	1,237002107	200.000	\$ 247.400
Yarumo	≤ 0,20	0,15	13	0,7	0,160810274	0,160810274	200.000	\$ 32.162
Yarumo	0,21 - 0,40	0,3	10	0,7	0,494800843	0,494800843	200.000	\$ 98.960

ESPECIE	FUERA VIDA	PRECIO DE COMPRA	PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO /Ha	COSTO DE MANTENIMIENTO /Ha	VALOR ADOPTADO
	UTIL	/Kg	/Ha	/Ha	AÑO	
LIMÓN (CRECIMIENTO)	15	\$ 909	204	\$ 4.631.745	\$ 5.181.156	\$ 84.462
PLATANO (CRECIMIENTO)	5 A 10	\$ 936	1400	\$ 8.806.514	\$ 7.859.236	\$ 26.880
PAPAYA (PRODUCCIÓN)	15	\$ 900	1110	\$ 7.638.237	\$ 3.414.130	\$ 76.678
GUAYABO (CRECIMIENTO)	20	\$ 1.375		\$ 16.942	\$ 16.218	\$ 74.413
AGUACATE (PRODUCCIÓN)	5 A 10	\$ 1.600	285	\$ 10.505.260	\$ 7.642.000	\$ 268.140

ESPECIE	FUERA VIDA	PRECIO DE COMPRA	PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO /Ha	COSTO DE MANTENIMIENTO /Ha	VALOR ADOPTADO PRODUCCION	AFECCION 40%	VALOR ADOPTADO EN DECADENCIA
	UTIL	/Kg	/Ha	/Ha	AÑO			
PAPAYA (DECADENCIA)	15	\$ 900	1110	\$ 7.638.237	\$ 3.414.130	\$ 76.678	\$ 30.671	\$ 46.007



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO CAM2-UF4-CDA-254**

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

**I. IDENTIFICACION DEL PREDIO CAM2-UF4-CDA-254.**

**Tipo de Inmueble:** LOTE DE TERRENO

**Dirección:** LAS GOLONDRINAS.

**Vereda/Barrio:** CHICHIRIDO.

**Municipio:** DABEIBA.

**Departamento:** ANTIOQUIA

**Cedula catastral:** 234-2-001-000-0033-00011-0000-00000

**Títulos de adquisición:** Adjudicación de Sucesión mediante Escritura Pública No. 3590 del 29 de Noviembre de 2000 otorgada por la Notaria Once del Circulo de Medellín.

**Matricula Inmobiliaria:** 007-186.

**Propietario:** Germán Antonio Bedoya Puerta C.C: 71.720.817

Lucy Andrea Bedoya Puerta C.C:43.582.026

Marta Nelly Puerta de Bedoya C.C: 21.608.808

**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.



**III. CONSIDERACIONES**

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

**IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y registro (Escritura de compraventa y registro).	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
2. 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 agosto 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

