



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20190920002789
Fecha: 20/09/2019 11:02:45 a. m.
Usuario: ymoya
Fecha impresión: 20/09/2019 11:03:46 a.m.

Bogotá D.C., 20 de septiembre de 2019

Requiere respuesta: SI NO

NOTIFICACIÓN POR AVISO

Señores

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE NICOLAS GARCIA CIFUENTES
(Causante-titular inscrito)

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JESUS MARIA GIRALDO FLOREZ
(Poseedor regular inscrito en falsa tradición)

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JUAN BAUTISTA VELASQUEZ SALAS
(Poseedor regular inscrito en falsa tradición)

OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA
(Poseedor regular inscrito en falsa tradición)

Predio Rancho Caído
Vereda La Llorona
Municipio de Dabeiba - 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.

ASUNTO: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta de Compra No. **03-03-20190904002602** de fecha **cuatro (04) de septiembre de 2019**, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado entre las abscisas: **INICIAL: K02+216,43 - FINAL: K02+402,69**; margen **IZQUIERDA - DERECHA**; y el cual se segregará del predio de mayor extensión denominado **"RANCHO CAÍDO"**, ubicado en la vereda La Llorona, Municipio de Dabeiba (Antioquia), identificado con **cédula catastral 234-2-001-000-0024-00044-0000-00000**, **Numero Predial Nacional 05-234-00-01-00-00-0024-0044-0-00-00-0000** y **Folio de Matricula Inmobiliaria No. 007-7710** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba (Antioquia).

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

EDICION_10

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



VIGILADO
SUPERTRANSPORTE

mediante Resolución Nro. 380 del 10 de febrero de 2015 de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI.**

HACE SABER

Que el día cuatro (04) de septiembre de 2019 la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **LA CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S.**, libró el oficio de Oferta Formal de Compra con Radicado **03-03-20190904002602**, para la adquisición de un inmueble requerido para el proyecto **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**, de la **Unidad Funcional Cuatro (4)**, cuyo contenido se transcribe a continuación:

Bogotá D.C., 04 de septiembre de 2019

Requiere respuesta: SI NO

Señores
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE NICOLAS GARCIA CIFENTES
 (Causante- titular inscrito)
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JESUS MARIA GIRALDO FLOREZ
 (Poseedor regular inscrito en falsa tradición)
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JUAN BAJTISTA VELASQUEZ SALAS
 (Poseedor regular inscrito en falsa tradición)
OCTAVIO DE JESUS PIEDRANITA
 (Poseedor regular inscrito en falsa tradición)
PREDIO RANCHO CAIDO
 Vereda La Llorona
 Municipio de Dabeiba - Antioquia

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

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

Asunto: Oficio de 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: K02+216.43 - abscisa final: K02+402.89**, localizado en el margen izquierda - Derecha, del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 4**, predio denominado Rancho Caído, municipio de Dabeiba, departamento de Antioquia, identificado con **cabdula catastral 234-2-001-000-0024-00044-0000-00000**, número predial nacional **05-234-00-01-00-00-0024-0044-0-00-00-0000** y **Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 007-7710** 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-CD4-237**, de la cual se anexa copia, área de terreno de un predio denominado **RANCHO CAIDO** ubicado en la Vereda **LA LLORONA** del municipio de **DABEIBA**, del departamento de **ANTIOQUIA**, identificado con la cédula catastral No. **234-2-001-000-0024-00044-0000-00000**, número predial nacional **05-234-00-01-00-00-0024-0044-0-00-00-0000** y **Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 007-7710** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba; dicho terreno cuenta con un área requerida de **SETECIENTOS COMA CINCUENTA METROS CUADRADOS (700,50 m2)**, junto con sus cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJIA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el 02 de agosto de 2019, es por la suma de **TRES MILLONES CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$3.354.352,00)**, correspondiente al avalúo comercial del área de terreno, cultivos y especies plantadas en el área de terreno objeto de oferta, discriminados de la siguiente manera:

Corresponde al propietario **NICOLAS GARCIA CIFENTES** (Causante- titular inscrito), la suma de **TRESCIENTOS VEINTIDOS MIL SEISCIENTOS DIECISIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$322.617,00)**, por concepto de área de terreno.

Corresponde al mejoratario **ARCENIO GUTIERREZ ARANGO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.480.240 de Frontino, la suma de **UN MILLÓN SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL VEINTISIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$1.761.027,00)**, por concepto de cultivos y especies.

Corresponde al mejoratario **ECIDERIO GUARÍN SERNA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.401.847, la suma de **NOVECIENTOS SETENTA MIL SETECIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$970.708,00)**, por concepto de cultivos y especies.

De conformidad con lo dispuesto en la normatividad colombiana vigente, me permito informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuativos 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 1882 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una



EDICION_10





NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20190920002789
Fecha: 20/09/2019 11:02:45 a. m.
Usuario: ymoya
Fecha impresión: 20/09/2019 11:03:46 a.m.



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20190920002789
Fecha: 20/09/2019 08:09:31 a. m.
Usuario: ymoya
Fecha impresión: 04/09/2019 8:10:38 a.m.



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20190920002789
Fecha: 20/09/2019 08:09:31 a. m.
Usuario: ymoya
Fecha impresión: 04/09/2019 8:10:38 a.m.

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 2º del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1682 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 1682 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual, los herederos determinados e indeterminados del titular inscrito, los herederos determinados e indeterminados de los poseedores regulares inscritos en Falsa Tradición y al poseedor regular inscrito en Falsa Tradición, tendrán 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 1682 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) Guarden(n) silencio sobre la oferta de negociación directa; b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo; o 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 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Según, el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1682 de 2018 establece la figura del 'Permiso de Intervención Voluntaria', según la cual: 'Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntaria 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 sufrirán 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 voluntaria del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecución 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 preterrito 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 1682 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 Laura Juliana Stepien Jaramillo en el teléfono 311 351 58 89 o al correo lavestrosos@autopistasuraba.com.

Handwritten mark resembling the letter 'P'.

EDICION_10



Handwritten signature or mark.



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20190920002789
Fecha: 20/09/2019 11:02:45 a. m.
Usuario: ymoya
Fecha impresión: 20/09/2019 11:03:46 a.m.



COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20190904002602
Fecha: 04/09/2019 08:09:31 a. m.
Usuario: exargas
Fecha impresión: 04/09/2019 8:10:36 a.m.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. CAM2-UF4-CDA-237, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C. de fecha 02 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,


IVÁN ALFONSO SÁNCHEZ 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 motivo de utilidad pública

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

Proyecto: Lataqui CHEC - EPC
Realizó: Arosega - Ceballos - JFandiño - AFino
Aprobó: Sánchez

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
5 de 5

Que frente a la mencionada oferta de compra no proceden recursos en sede administrativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Que mediante Oficio de Citación número **03-03-20190904002601** de fecha cuatro (04) de septiembre de 2019, remitido por correo certificado Inter Rapidísimo con Guía/factura de venta N° 900009189434 el día once (11) de septiembre de 2019 se envió citación para la notificación personal de la Oferta Formal de Compra, indicándoles las condiciones para realizar la notificación personal, sin que a la fecha se hayan hecho presentes para la citada notificación.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, se procede a realizar la notificación por aviso.

EDICION_10

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



Considerando que la única información con que se cuenta es con el nombre de algunos de los destinatarios y la dirección del inmueble requerido, que corresponde a un lote de terreno, y ante la imposibilidad que los propietarios y/o herederos determinados e indeterminados concurren a notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra en el término estipulado por la Ley, se publicará por el término de cinco (05) días en la cartelera 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, en la cartelera de la Alcaldía Municipal de Dabeiba, y en las páginas web www.ani.gov.co y www.autopistasuraba.com

La Notificación por Aviso se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro de este aviso conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)

**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE AUTOPISTAS URABA S.A.S
DABEIBA ANTIOQUIA Y EN LA PÁGINA WEB**

EL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2019 A LAS 7:00 A.M.

DESFIJADO EL 01 DE Octubre DE 2019 A LAS 6:00 P.M.


IVÓN ALFONSO SANCHEZ MOSQUERA

Gerente General

CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S

En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Anexos: *Copia de la Oferta Formal de Compra*

Copia Ficha predial

Copia Plano Predial

Copia Avalúo área requerida

Copia Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública

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

Proyecto: *Lstepien – CHEC EPC*

Revisó: *Anoriega, Cpelaez, JFandiño - AFino*

Aprobó: *ISanchez*

Enterarse: *N/A*



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20190904002602
Fecha: 04/09/2019 08:09:31 a. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 04/09/2019 8:10:36 a.m.

Bogotá D.C, 04 de septiembre de 2019

Requiere respuesta: SI NO

Señores

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE NICOLAS GARCIA CIFUENTES
(Causante-titular inscrito)

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JESUS MARIA GIRALDO FLOREZ
(Poseedor regular inscrito en falsa tradición)

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JUAN BAUTISTA VELASQUEZ SALAS
(Poseedor regular inscrito en falsa tradición)

OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA
(Poseedor regular inscrito en falsa tradición)

PREDIO RANCHO CAÍDO
Vereda La Llorona
Municipio de Dabeiba - Antioquia

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

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

Asunto: Oficio de 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: K02+216,43 - abscisa final: K02+402,69**; localizado en el margen Izquierda - Derecha; del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 4, predio denominado Rancho Caído, municipio de Dabeiba, departamento de Antioquia, identificado con **cédula catastral 234-2-001-000-0024-00044-0000-00000**, numero predial nacional **05-234-00-01-00-00-0024-0044-0-00-00-0000** y **Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 007-7710** 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

EDICION_11



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-237**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un predio denominado **RANCHO CAÍDO** ubicado en la Vereda **LA LLORONA** del municipio de **DABEIBA**, del departamento de **ANTIOQUIA**, identificado con la cédula catastral No. **234-2-001-000-0024-00044-0000-00000**, número predial nacional **05-234-00-01-00-00-0024-0044-0-00-00-0000** y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **007-7710** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba; dicho terreno cuenta con un área requerida de **SETECIENTOS COMA CINCUENTA METROS CUADRADOS (700,50 m2)**, junto con sus cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C., el 02 de agosto de 2019, es por la suma de **TRES MILLONES CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$3.054.352.00)**, correspondiente al avalúo comercial del área de terreno, cultivos y especies plantadas en el área de terreno objeto de oferta, discriminados de la siguiente manera:

Corresponde al propietario **NICOLAS GARCIA CIFUENTES** (Causante-titular inscrito), la suma de **TRESCIENTOS VEINTIDOS MIL SEISCIENTOS DIECISIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$322.617.00)**, por concepto de área de terreno.

Corresponde al mejoratario **ARCENIO GUTIERREZ ARANGO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.480.240 de Frontino, la suma de **UN MILLÓN SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL VEINTISIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$1.761.027.00)**, por concepto de cultivos y especies.

Corresponde al mejoratario **ECIDERIO GUARÍN SERNA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.401.947, la suma de **NOVECIENTOS SETENTA MIL SETECIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$970.708.00)**, por concepto de cultivos y especies.

De conformidad con lo dispuesto en la normatividad colombiana vigente, me permito informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorio previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una

vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual, los herederos determinados e indeterminados del titular inscrito, los herederos determinados e indeterminados de los poseedores regulares inscritos en Falsa Tradición y al poseedor regular inscrito en Falsa Tradición, tendrán 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*

Q

f



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20190904002602
Fecha: 04/09/2019 08:09:31 a. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 04/09/2019 8:10:36 a.m.

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 Laura Juliana Stepien Jaramillo en el teléfono 311 351 58 89 o al correo laurastepien.chec@gmail.com.

R

EDICION_11

D



NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20190904002602
Fecha: 04/09/2019 08:09:31 a. m.
Usuario: evargas
Fecha impresión: 04/09/2019 8:10:36 a.m.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. CAM2-UF4-CDA-237, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C. de fecha 02 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 Urabá S.A.S.

Proyectó: *Lstepien CHEC - EPC*
Revisó: *Anoriega - Cpeláez - JFandiño - AFino*
Aprobó: *Isanchez*

PROYECTO DE CONCESIÓN

AUTOPISTA AL MAR 2

UNIDAD FUNCIONAL

UF4

CONTRATO No.:

018 DEL 2015

PREDIO No.

CAM2-UF4-CDA-237

SECTOR O TRAMO

DABEIBA-MUTATA

ABSC. INICIAL
ABSC. FINAL

K02+216,43
K02+402,69

MARGEN
LONGITUD EFECTIVA

Izq-Der
186,26

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS

CEDULA/NIT

8.413

MATRICULA INMOBILIARIA
007-7710

DIRECCION / EMAIL

sin info

CEDULA CATASTRAL

DIRECCION DEL PREDIO

RANCHO CAIDO

234200100000240004400000000

VEREDA/BARRIO:

CHORROMANDO

CLASIFICACION DEL SUELO

RURAL

LONGITUD (m)

COLINDANTES

MUNICIPIO:

DABEIBA

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

AGROFORESTAL

NORTE

VER ANEXO

DPTO:

ANTIOQUIA

26-50% fuertemente quebrado

ORIENTE

VER ANEXO

Predio requerido para:

PUENTE / VIA A CIELO ABIERTO

TOPOGRAFIA

SUR

VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

DESCRIPCION

CANT

DENS

UN

ITEM

1

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0

m2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

SI/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?

Hoja 1 de 3.

ÁREA TOTAL TERRENO

1.360.000,00

ÁREA REQUERIDA

700,50

ÁREA REMANENTE

0,00

ÁREA SOBROANTE

1.359.299,50

ÁREA TOTAL REQUERIDA

700,50

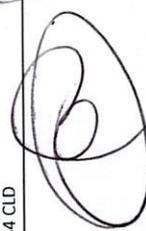
FECHA DE ELABORACIÓN:

9-abr.-2019

Elaboró: JORGE ALEJANDRO CARDONA LOPEZ

M.P. 17202-313234 CLD

Revisó y Aprobó:

OBSERVACIONES:

EL PREDIO CORRESPONDE A LA ACTUACION No 4

AREA REQUERIDA SE TIENEN 187,30 MZ EN RONDA DE RIO.

DENTRO DEL

PROCESO
FORMATO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
FICHA PREDIAL

CÓDIGO
VERSIÓN
FECHA

001
18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN

AUTOPISTA AL MAR 2

UNIDAD FUNCIONAL

UF4

CONTRATO No.:

018 DEL 2015

PREDIO No.

CAM2-UF4-CDA-237

SECTOR O TRAMO

DABEIBA-MUTATA

ABSC. INICIAL
ABSC. FINAL

K02+216,43
K02+402,69

MARGEN
LONGITUD EFECTIVA

Izq-Der
186,26

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS

CEDULA/NIT
DIRECCION / EMAIL
DIRECCION DEL PREDIO

8.413
sin info
RANCHO CAIDO

MATRICULA INMOBILIARIA
007-7710
CEDULA CATASTRAL
23420010000034000400000000

VEREDA/BARRIO: CHORROMANDO
MUNICIPIO: DABEIBA
DPTO: ANTIOQUIA
Predio requerido para: PUENTE / VIA A CIELO ABIERTO

CLASIFICACION DEL SUELO
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO
TOPOGRAFIA

RURAL
AGROFORESTAL
26-50% Fuertemente quebrado

LINDEROS
NORTE
ORIENTE
SUR
OCCIDENTE

COLINDANTES
VER ANEXO
VER ANEXO
VER ANEXO
VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
AGUACATE (CRECIMIENTO) (DAP: 0,08 MTS h=4,00 MTS)	2		un
AGUACATE (PRODUCCION) (DAP: 0,20 MTS h=8,00 MTS)	2		un
AJÍ (PRODUCCION)	37		un
SAN JOAQUIN (ORNAMENTAL)	1		un
SIETEQUEROS (ORNAMENTAL)	1		un
GUANÁBANO (CRECIMIENTO) (DAP:0,06 MTS h= 2,00 MTS)	4		un
LIRIO (ORNAMENTAL)	5		un
CROTO (ORNAMENTAL)	4		un
LIMÓN (CRECIMIENTO) (DAP: 0,05 MTS h=2,00 MTS)	1		un
PLÁTANO (CRECIMIENTO) (DAP: 0,07 MTS h= 1,10 MTS)	2		un
CACAÓ (PRODUCCION) (DAP:0,10 MTS h= 3,50 MTS)	1		un
ARBOL DEL PAN (PRODUCCION) (DAP:0,38 MTS h=10,00 MTS)	1		un
PAPAYO (PRODUCCION) (DAP: 0,16 MTS h=5,00)	1		un

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
1	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0	m2
1	(CA1) CERCA VIVA EN MATARRÓN SEPARADOS CADA 3.00 ENTRE SÍ, CON TRES HILOS DE ALABRE DE PÚAS	32,99	m
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

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?

SI/NO
NO
NO
NO
NO
SI

FECHA DE ELABORACIÓN: 9-abr.-2019
Elaboró: JORGE ALEJANDRO CARDONA LOPEZ
M.P. 17202-313234 CLD



Revisó y Aprobó:



OBSERVACIONES:

EL PREDIO CORRESPONDE A LA ACTUACION No 4.
MEJORAS CORRESPONDEN AL SEÑOR ARGENIO GUTIERREZ ARAANGO IDENTIFICADO CON CC No 3.480.240 DE FRONTINO.
DENTRO DEL AREA REQUERIDA SE TIENEN 187,30 M2 EN RONDA DE RIO.

ÁREA TOTAL TERRENO	1.360.000,00 m ²
ÁREA REQUERIDA	700,50 m ²
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
ÁREA SOBROBANTE	1.359.299,50 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	700,50 m ²



PROYECTO

FICHA PREDIAL

AUTOPISTA AL MAR 2

CAM2-UF4-CDA-237

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 1

ÁREA REQUERIDA 331,03 m ²	LINDERO	COLINDANTE		LONGITUD (ml)
ABSCISA INICIAL K02+220,21 ✓ ABSCISA FINAL K02+322,42 ✓	NORTE:	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P1 AL P10) ✓		98,11 m
	ORIENTE:	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P10) ✓		0,00 m
	SUR:	VIA AL MAR (P10 AL P1) ✓		99,78 m
	OCCIDENTE:	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P1) ✓		0,00 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 2

ÁREA REQUERIDA 16,55 m ²	LINDERO	COLINDANTE		LONGITUD (ml)
ABSCISA INICIAL K02+216,43 ✓ ABSCISA FINAL K02+235,90 ✓	NORTE:	VIA AL MAR (P20 AL P22) ✓		20,12 m
	ORIENTE:	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P22) ✓		0,00 m
	SUR:	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P22 AL P20) ✓		20,48 m
	OCCIDENTE:	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P20) ✓		0,00 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 3

ÁREA REQUERIDA 212,41 m ²	LINDERO	COLINDANTE		LONGITUD (ml)
ABSCISA INICIAL K02+281,53 ✓ ABSCISA FINAL K02+387,90 ✓	NORTE:	VIA AL MAR (P25 AL P28) ✓		14,58 m
	ORIENTE:	VIA AL MAR (P28 AL P35) ✓		90,74 m
	SUR:	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P35 AL P47) ✓		84,45 m
	OCCIDENTE:	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P47 AL P25) ✓		25,53 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 4

ÁREA REQUERIDA 70,84 m ²	LINDERO	COLINDANTE		LONGITUD (ml)
ABSCISA INICIAL K02+390,62 ✓ ABSCISA FINAL K02+402,69 ✓	NORTE:	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P53 AL P54) ✓		7,30 m
	ORIENTE:	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P54 AL P56) ✓		19,61 m
	SUR:	VIA AL MAR (P56 AL P59) ✓		12,25 m
	OCCIDENTE:	QUEBRADA CHORRITOS (P59 AL P53) ✓		18,55 m

REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	OBSERVACIONES
	Elaboró: JORGE ALEJANDRO CARDONA LOPEZ M.P 17202-313234 CLD <i>JAL</i>	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 09-abr-2019	



PROYECTO

AUTOPISTA AL MAR 2

FICHA PREDIAL

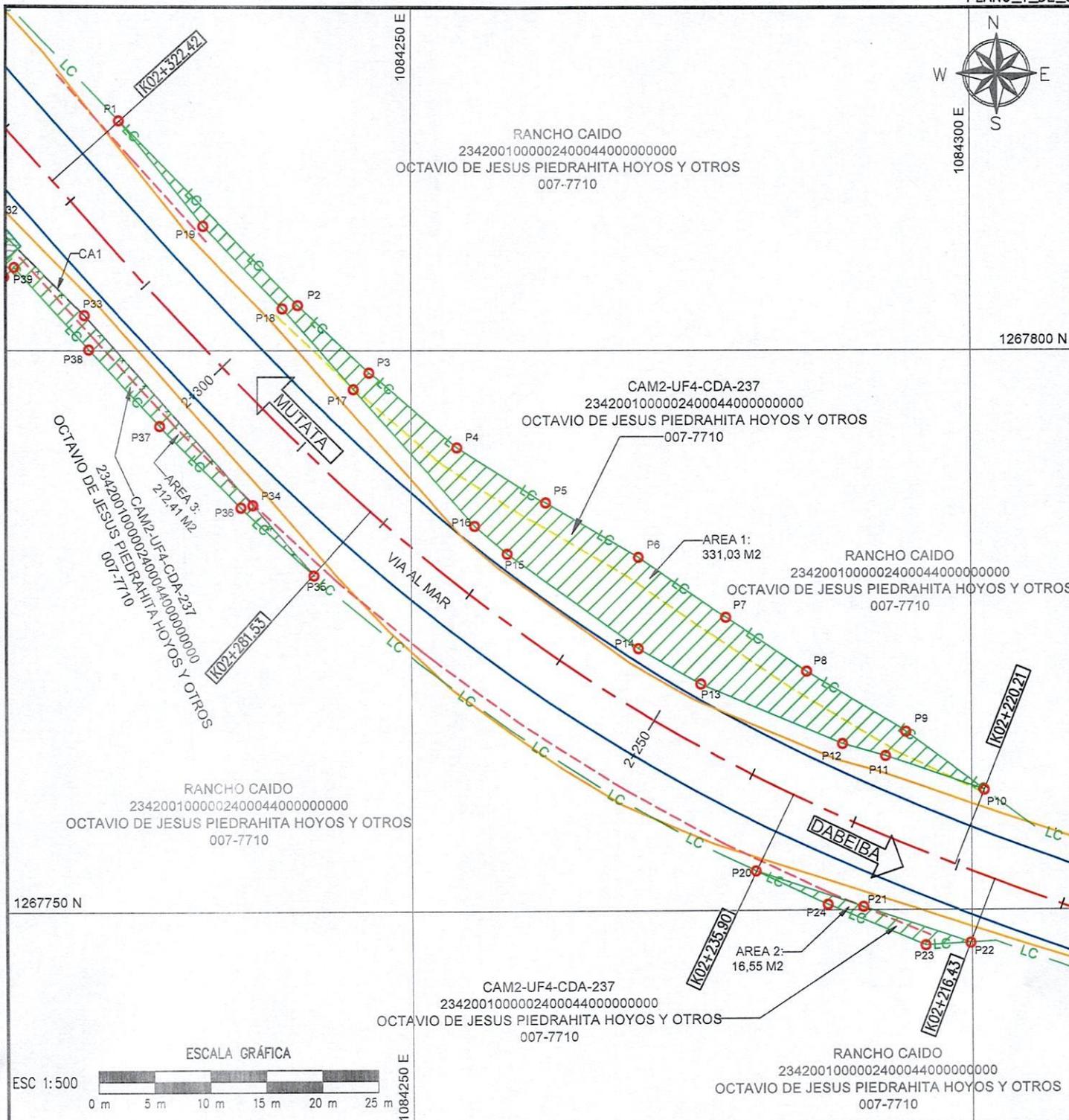
CAM2-UF4-CDA-237

ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 5

ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
69,67 m ² ✓	NORTE:	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P67) ✓	0,00 m
ABSCISA INICIAL K02+339,56	ORIENTE:	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P67 AL P70) ✓	33,92 m
ABSCISA FINAL K02+371,88	SUR:	VIA AL MAR (P70 AL 72) ✓	37,55 m
	OCCIDENTE:	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P72 AL P67) ✓	1,70 m

REVISÓ Y APROBÓ	Elaboró: JORGE ALEJANDRO CARDONA LOPEZ	OBSERVACIONES
	M.P 17202-313234 CLD	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 09-abr-2019	



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.:	



Agencia Nacional de Infraestructura



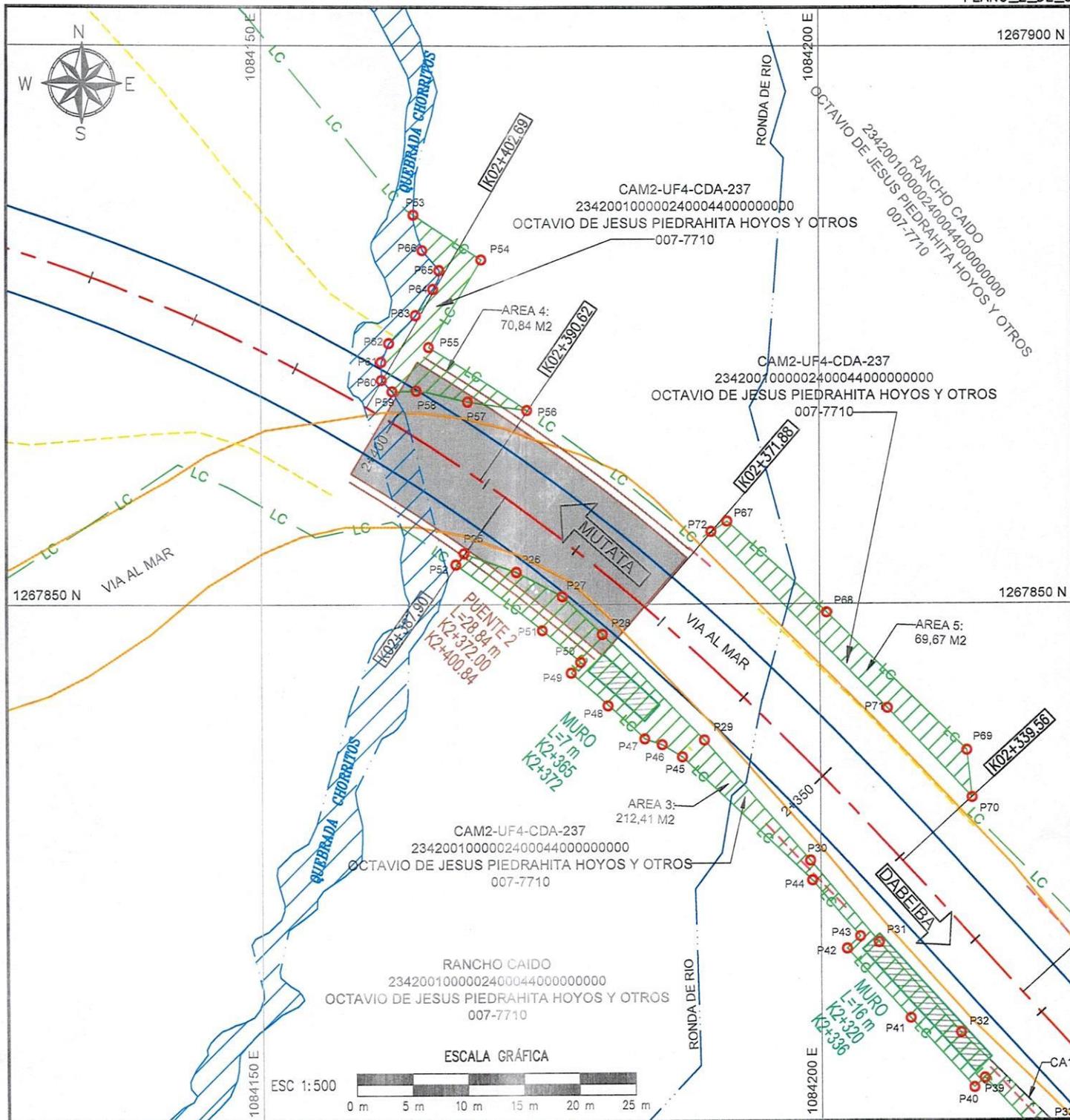
AUTOPISTAS URABÁ

ELABORO: ANDRÉS MORENO TI26882017 CNPAA	FIRMA:	PROPIETARIO: OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS
REVISÓ: JORGE CARDONA M.P.17202-313234CLD	FIRMA:	

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 ÁREAS (m ²)				FECHA ELAB.:
A. TOTAL:	A. REQUERIDA:	A. REMANENTE:	A. CONST.:	09/04/2019
1.360.000,00	700,50	0,00	0,00	ESCALA: 1:500

TRAMO: DABEIBA-MUTATA	No. CATASTRAL: 234200100000240004400000000
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: DABEIBA/ANTIOQUIA	FICHA GRAFICA No. CAM2-UF4-CDA-237
	NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF4-CDA-237



GESTIÓN SOCIO-PREDIAL AUTOPISTA AL MAR 2	ESTUDIOS DE TRAZADO Y DISEÑO GEOMÉTRICO V7	REVISO: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET.	FIRMA:	FECHA:
		APROBO: CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET.	M.P.:	



Agencia Nacional de Infraestructura



AUTOPISTAS URABÁ

ELABORO: ANDRES MORENO T126682017 CNPAA	FIRMA:	PROPIETARIO: OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS
REVISO: JORGE CARDONA M.P17202-313234CLD	FIRMA:	

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 ²)				
A. TOTAL:	A. REQUERIDA:	A. REMANENTE:	A. CONST:	A. SOBRENTE:
1.360.000,00	700,50	0,00	0,00	1.359.299,50

FECHA ELAB.: 09/04/2019
ESCALA: 1:500

TRAMO: DABEIBA-MUTATA
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: DABEIBA/ANTIOQUIA

No. CATASTRAL: 2342001000002400044000000000
FICHA GRAFICA No. CAM2-UF4-CDA-237
NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF4-CDA-237

CUADRO DE AREA 1			
PUNTOS	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
P1	1267820,45	1084223,95	22,93
P2	1267804,03	1084239,95	8,75
P3	1267798,03	1084246,32	10,34
P4	1267791,34	1084254,21	9,33
P5	1267786,44	1084262,14	9,61
P6	1267781,54	1084270,42	9,46
P7	1267776,15	1084278,19	8,67
P8	1267771,30	1084285,38	10,34
P9	1267765,90	1084294,19	8,68
P10	1267760,70	1084301,14	9,29
P11	1267763,74	1084292,36	3,98
P12	1267764,83	1084288,53	13,68
P13	1267770,21	1084275,96	6,40
P14	1267773,37	1084270,39	14,46
P15	1267781,85	1084258,67	3,82
P16	1267784,35	1084255,78	16,33
P17	1267796,56	1084244,93	9,58
P18	1267803,73	1084238,59	10,20
P19	1267811,07	1084231,50	12,04
P1	1267820,45	1084223,95	
AREA TOTAL : 331,03 M2			

CUADRO DE AREA 2			
PUNTOS	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
P20	1267753,51	1084280,82	10,06
P21	1267750,29	1084290,35	10,06
P22	1267747,07	1084299,88	4,02
P23	1267746,85	1084295,86	9,42
P24	1267750,50	1084287,18	7,04
P20	1267753,51	1084280,82	
AREA TOTAL : 16,55 M2			

CUADRO DE AREA 3			
PUNTOS	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
P25	1267854,54	1084168,24	4,98
P26	1267852,87	1084172,93	4,66
P27	1267850,72	1084177,05	4,94
P28	1267847,31	1084180,62	13,17
P29	1267837,77	1084189,70	14,32
P30	1267826,97	1084199,10	9,53
P31	1267819,64	1084205,19	10,89
P32	1267811,52	1084212,44	11,90
P33	1267803,12	1084220,87	22,64
P34	1267786,20	1084235,92	8,29
P35	1267779,95	1084241,36	8,87
P36	1267785,97	1084234,85	10,30
P37	1267793,28	1084227,59	9,29
P38	1267800,05	1084221,24	9,93
P39	1267807,40	1084214,55	1,25
P40	1267806,56	1084213,62	8,44
P41	1267812,83	1084207,97	8,44
P42	1267819,10	1084202,32	1,59
P43	1267820,17	1084203,50	6,57
P44	1267825,20	1084199,28	15,99
P45	1267836,28	1084187,75	2,13
P46	1267837,39	1084185,93	1,65
P47	1267837,91	1084184,37	4,42
P48	1267840,88	1084181,09	4,42
P49	1267843,84	1084177,82	1,28
P50	1267844,80	1084178,66	4,46
P51	1267847,67	1084175,23	9,72
P52	1267853,55	1084167,50	1,23
P25	1267854,54	1084168,24	
AREA TOTAL : 212,41 M2			

CUADRO DE AREA 4			
PUNTOS	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
P53	1267884,88	1084163,72	7,30
P54	1267880,85	1084169,80	9,13
P55	1267873,03	1084165,09	10,48
P56	1267867,37	1084173,90	5,34
P57	1267868,11	1084168,62	4,72
P58	1267869,08	1084164,00	2,19
P59	1267869,04	1084161,81	1,39
P60	1267870,05	1084160,86	1,64
P61	1267871,69	1084160,82	1,84
P62	1267873,38	1084161,52	3,45
P63	1267875,89	1084163,90	2,84
P64	1267878,23	1084165,50	1,75
P65	1267879,90	1084166,05	2,37
P66	1267881,71	1084164,53	3,27
P53	1267884,88	1084163,72	
AREA TOTAL : 70,84 M2			

CUADRO DE AREA 5			
PUNTOS	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
P67	1267857,43	1084191,78	12,06
P68	1267849,24	1084200,62	17,61
P69	1267836,80	1084213,09	4,25
P70	1267832,58	1084213,53	10,98
P71	1267840,60	1084206,03	22,32
P72	1267856,49	1084190,36	1,70
P67	1267857,43	1084191,78	
AREA TOTAL : 69,67 M2			

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




AUTOPISTAS URABÁ

ELABORO: ANDRES MORENO TI26892017 CNPAA	FIRMA:	PROPIETARIO: OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS
REVISO: JORGE CARDONA M.P17202-313234CLD	FIRMA:	

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 ²)				
A. TOTAL:	A. REQUERIDA:	A. REMANENTE:	A. CONST:	A. SOBRENTE:
1.360.000,00	700,50	0,00	0,00	1.359.299,50

FECHA ELAB.: 09/04/2019
ESCALA: N/A

TRAMO: DABEIBA-MUTATA	No. CATASTRAL: 2342001000002400044000000000
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: DABEIBA/ANTIOQUIA	FICHA GRAFICA No. CAM2-UF4-CDA-237
	NOMBRE ARCHIVO: CAM2-UF4-CDA-237

3



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAM2-UF4-CDA-237

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL - FRANJA DE TERRENO
DIRECCION:	RANCHO CAIDO
VEREDA:	CHOROMANDO
MUNICIPIO:	DABEIBA
DEPARTAMENTO:	ANTIOQUIA
AVALÚO N°	004-2019
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 02 DE 2019



TABLA DE CONTENIDO

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

- 2. DOCUMENTOS**

- 3. INFORMACIÓN JURÍDICA**
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matricula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas

- 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Características climáticas
 - 4.5. Condiciones agrologicas
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Vías de acceso y transporte

- 5. REGLAMENTACION URBANISTICA**

- 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos
 - 6.4. Vías de acceso al predio
 - 6.5. Servicios públicos



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

7. **MÉTODOS VALUATORIOS**

8. **INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

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

9. **INVESTIGACIÓN DIRECTA**
- 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

10. **CALCULOS VALOR TERRENO**
- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
- 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente

11. **CALCULOS VALOR CONSTRUCCION**
- 11.1. Costos de reposición
- 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)

12. **CALCULO VALOR ANEXOS**
- 12.1. Costos de reposición
- 12.2. Depreciación (fitto y corvinni)

13. **CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**
- 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

14. **CONSIDERACIONES GENERALES**

15. **RESULTADO DE AVALÚO**

16. **DOCUMENTOS O INFORMACION ANEXA**



PREDIO CAM2-UF4-CDA-237

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 25 de Junio 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:** Choromando.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Rancho Caído.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K02+216,43 y abscisa final K02+402,69 I-D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso 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 una zona rural y como uso principal tiene AGROFORESTAL.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	234-2-001-000-0024-00044-0000-00000
Área Terreno	42,875 Ha
Área Construcción	0,00 m ²
Área Anexos	0,00 m ²
Avaluó	\$ 1.685.936



PREDIO CAM2-UF4-CDA-237

1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 10 de Julio de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 02 de agosto de 2019.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

2.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha y Plano Predial del predio CAM2-UF4-CDA-237 del 09 de Abril de 2019.
- Certificado Uso del Suelo del 14 de Marzo de 2019.
- Estudio de títulos del 10 de Abril de 2019.
- Certificado de tradición y libertad del 02 de agosto de 2019.
- Ficha catastral, del 10 de mayo de 2019.
- Inventario predial, del 01 de abril de 2019.
- Registro fotográfico, del 01 de abril de 2019.

2.2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha y Plano Predial del predio CAM2-UF4-CDA-237 del 09 de Abril de 2019.
- Certificado Uso del Suelo del 14 de Marzo de 2019.
- Estudio de títulos del 10 de Abril de 2019.
- Certificado de tradición y libertad del 02 de agosto de 2019.
- Ficha catastral, del 10 de mayo de 2019.
- Inventario predial, del 01 de abril de 2019.
- Registro fotográfico, del 01 de abril de 2019.

5

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

NICOLAS GARCIA CIFUENTES, OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS, JUAN BAUTISTA VELÁSQUEZ SALAS, JESUS MARIA GIRALDO FLORES.

Nota: El titular de derecho de dominio del predio de estudio es el señor Nicolás García Cifuentes, los demás aparecen como poseedores regulares inscritos en falsa tradición.

3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Compraventa registrada en la escritura pública N°464 del 03 de Diciembre de 1977, otorgada en la Notaria Única de Dabeiba.



PREDIO CAM2-UF4-CDA-237

Compraventa registrada en la escritura pública N°181 del 05 de Julio de 1985, otorgada en la Notaria Única de Dabeiba.

Compraventa registrada en la escritura pública N°236 del 29 de Agosto de 1986, otorgada en la Notaria Única de Dabeiba.

Compraventa registrada en la escritura pública N°12 del 07 de Enero de 1988, otorgada en la Notaria Única de Dabeiba.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 007-7710.

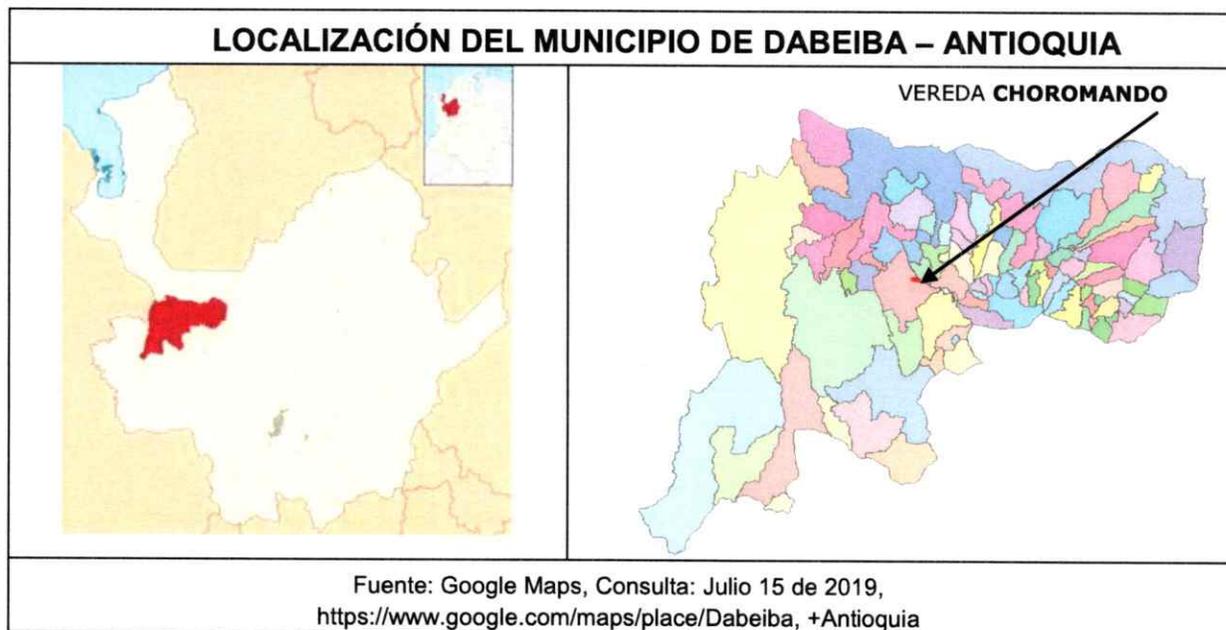
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Se destaca que según folio de matrícula inmobiliaria No. 007-7710, sobre el predio objeto de avalúo no presenta observaciones jurídicas.

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

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda Choromando, se localiza al noroccidente del perímetro urbano del municipio de Dabeiba, y delimita de la siguiente manera: al norte con las veredas Palmichales y Nudilalales , al oriente con las veredas Chimurro, Alto Bonito y Guineales, al sur con la vereda Choromando Alto Medio y al occidente con la veredas Carra, Palmichales y el Pital.¹

6



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



PREDIO CAM2-UF4-CDA-237

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector es de vocación agroforestal, con presencia de cultivos semipermanentes, no se evidencia ningún otro tipo de actividad.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía Fuertemente Quebrada, de 26 a 50%.
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El clima está clasificado como tropical. La temperatura promedio en Dabeiba es 25.6 ° C. la precipitación media anual del municipio es de 3161 mm.
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica ESe1, cuenta con las siguientes características ²:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGIA	TAXONOMIA	CARACTERISTICAS SUELOS	EROSIÓN
ESe1	Templado Húmedo	Rocas sedimentarias (areniscas y arcillolitas) y cenizas volcánicas.	Typic Dystrudepts, Humic Dystrudepts, Andic Dystrudepts	Con fertilidad baja y media, buen drenaje, Údico y profundo.	Baja

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto veredal, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble. 7
- 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 sur del municipio y el acceso, tanto vehicular como peatonal de servicio particular (mototaxi), es prestado a cualquier hora del día desde el centro del municipio.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

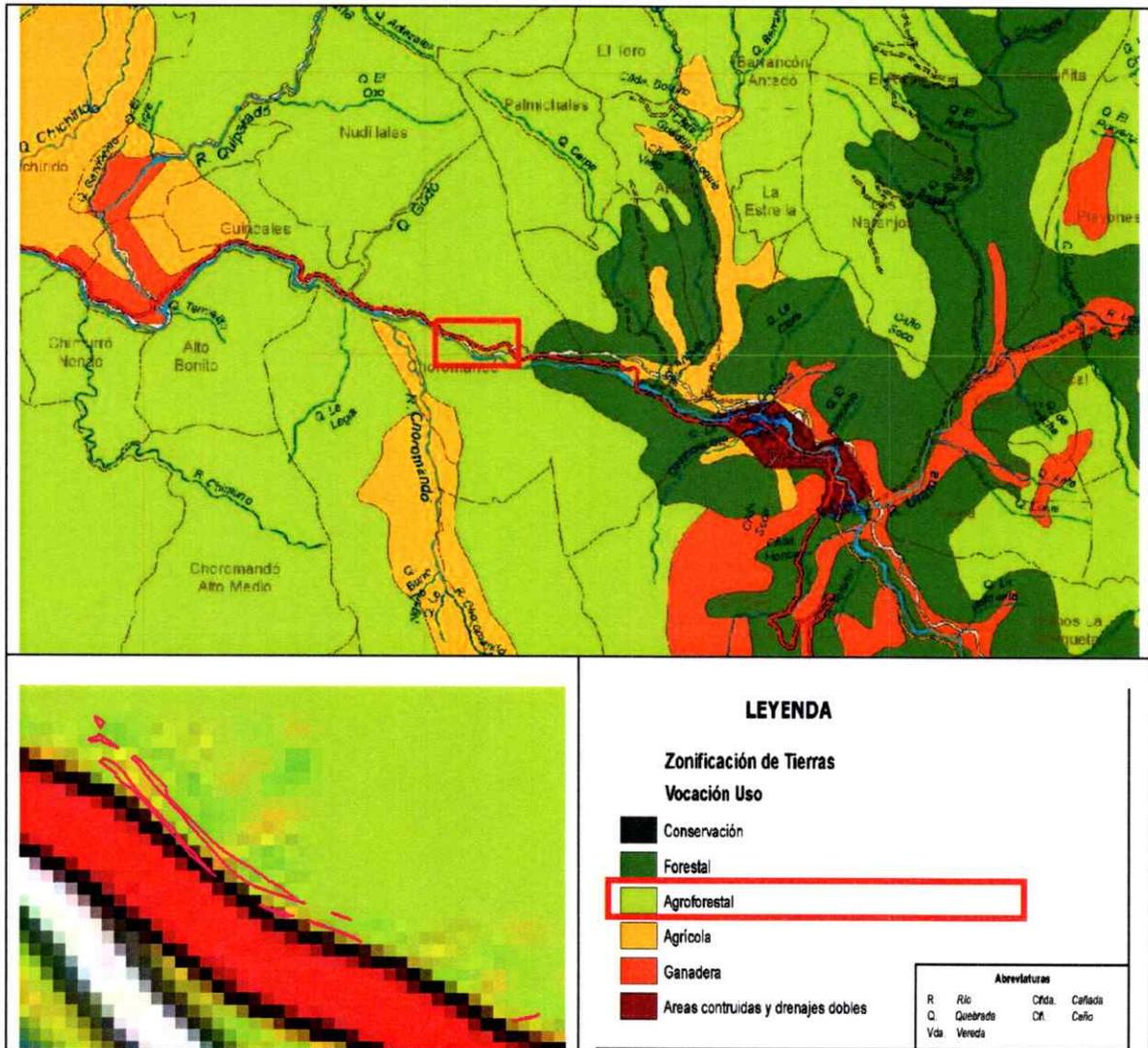
- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el ACUERDO No. 012 DEL 9 DE JULIO DE 2000 por medio del cual se adopta el Plan básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Dabeiba, ajustado mediante el ACUERDO No. 024 DEL 2012 "Revisión y Ajuste del Plan Básico de

² Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Antioquia. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994.



PREDIO CAM2-UF4-CDA-237

Ordenamiento Territorial - PBOT - Dabeiba" y el ACUERDO No. 001 DEL 03 de MARZO DE 2017 "Por medio del cual se incorporan al perímetro urbano suelos rurales y de expansión y se dictan otras disposiciones" y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación del municipio de Dabeiba, el predio se encuentra en el sector rural, vereda Chorromando, en la cual su uso principal es AGROFORESTAL.



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



6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Choromando, el cual se encuentra aproximadamente a 5,3 Km del perímetro urbano del Municipio de Dabeiba - Antioquia.



Fuente: Google Earth, Consulta: 15 de Julio de 2019.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	1.360.000,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	700,50 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	1.359.299,50 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	700,50 m ²

Fuente: Ficha predial CAM2-UF4-CDA-237

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



ÁREA REQUERIDA 1: 331,03 m²

ABSCISA INICIAL: K02+220,21

ABSCISA FINAL: K02+322,42

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	98,11 m	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P1 AL P10)
ORIENTE	0,00 m	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P10)
SUR	99,78 m	VIA AL MAR (P10 AL P1)
OCCIDENTE	0,00 m	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P1)

ÁREA REQUERIDA 2: 16,55 m²

ABSCISA INICIAL: K02+216,43

ABSCISA FINAL: K02+235,90

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	20,12 m	VIA AL MAR(P20 AL P22)
ORIENTE	0,00 m	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P22)
SUR	20,48 m	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P22 AL P20)
OCCIDENTE	0,00 m	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P20)

10

ÁREA REQUERIDA 3: 212,41 m²

ABSCISA INICIAL: K02+281,53

ABSCISA FINAL: K02+387,90

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	14,58 m	VIAALMAR (P25 AL P28)
ORIENTE	90,74 m	VIA AL MAR(P28 AL P35)
SUR	84,45 m	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P35 AL P47)
OCCIDENTE	25,53 m	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P47 AL P25)

ÁREA REQUERIDA 4: 70,84 m²

ABSCISA INICIAL: K02+390,62

ABSCISA FINAL: K02+402,69



PREDIO CAM2-UF4-CDA-237

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	7,30 m	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P53 AL P54)
ORIENTE	19,61 m	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P54 AL P56)
SUR	12,25 m	VIA AL MAR(P56 AL P59)
OCCIDENTE	18,55 m	QUEBRADA CHORRITOS (P59 AL P53)

ÁREA REQUERIDA 5: 69,67 m²

ABSCISA INICIAL: K02+339,56

ABSCISA FINAL: K02+371,88

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	0,00 m	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P67)
ORIENTE	33,92 m	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P67 AL P70)
SUR	37,55 m	VIA AL MAR (P70 AL 72)
OCCIDENTE	1,70 m	OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS Y OTROS (MISMO PREDIO) (P72 AL P67)

Fuente: Ficha predial CAM2-UF4-CDA-237

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: Al predio objeto de avalúo se accede por medio de la Ruta Nacional 62 en el tramo que del municipio de Dabeiba conduce al municipio de Mutatá. Esta vía cuenta con una calzada bidireccional que se encuentra pavimentada y en buen estado.

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS: El predio cuenta con disponibilidad de servicio público de acueducto veredal.

6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS: La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 513,20 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido Seco, con pendiente de 26 a 50%, uso actual agroforestal y cuya norma de uso del suelo es Agroforestal.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 187,30 m². Correspondiente a suelos con unidad climática Cálido seco, con pendiente de 26 a 50%, uso actual de protección y con disponibilidad de aguas suficientes. Se considera según las



PREDIO CAM2-UF4-CDA-237

observaciones de la ficha predial CAM2-UF4-CDA-237, tal que esta área pertenece a ronda de río.

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

6.8. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

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

CONSTRU.	CARACTERISTICAS	MEDIDA	EDAD APROX AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1	Cerca viva en matarraton separados cada 3,00 m entre sí, con tres hilos de Alambre de Púas.	32,99 m	-	-	-

Nota 1: Las construcciones existentes pertenecen al señor Arcenio Gutiérrez Arango identificado con CC No. 3.480.240 de Frontino.

Nota 2: De conformidad con el requerimiento del solicitante la construcción anexa 1 no será objeto de avalúo en el presente informe.

6.10. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta como cultivos y/o especies, objeto de avalúo, el siguiente ítem:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD
Aguacate (Crecimiento) (DAP: 0,08 MTS h=4,00 MTS)	2 un
Aguacate (Producción) (DAP: 0,20 MTS h=8,00 MTS)	2 un
Ají (Producción)	37 un
San Joaquín (Ornamental)	1 un
Sietecueros (Ornamentales)	1 un
Guanábano (Crecimiento) (DAP: 0,06 MTS h=2,00 MTS)	4 un
Lirio (Ornamental)	5 un
Croto (Ornamental)	4 un
Limón (Crecimiento) (DAP: 0,05 MTS h=2,00 MTS)	1 un
Plátano (Crecimiento) (DAP: 0,07 MTS h=1,10 MTS)	2 un
Cacao (Producción) (DAP: 0,10 MTS h=3,50 MTS)	1 un
Árbol del Pan (Producción) (DAP: 0,38 MTS h=10,00 MTS)	1 un
Papayo (Producción) (DAP: 0,16 MTS h=5,00 MTS)	1 un



PREDIO CAM2-UF4-CDA-237

Fuente: Ficha predial CAM2-UF4-CDA-237.

Nota: Las especies pertenecen al señor Arcenio Gutiérrez Arango identificado con CC No. 3.480.240 de Frontino.

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD
Papaya (Producción) (DAP: 0,16 MTS h=5,00 MTS)	1 un
Papaya (Producción) (DAP: 0,19 MTS h=5,00 MTS)	2 un
Matarratón (DAP: 0,15 MTS h=5,00 MTS)	2 un
Guayabo (DAP: 0,13 MTS h=4,00 MTS)	1 un
Limón (Producción) (DAP: 0,13 MTS h=3,50 MTS)	1 un
Papayo (Crecimiento) (DAP: 0,06 MTS h=2,00 MTS)	1 un
Yarumo (DAP: 0,13 MTS h=8,00 MTS)	3 un
Balso (DAP: 0,28 MTS h=8,00 MTS)	1 un
Ceibo (DAP: 0,31 MTS h=2,00 MTS)	1 un
Lechudo (DAP: 0,35 MTS h=10,00 MTS)	1 un
Bosque Secundario	145,60 m ²

Fuente: Ficha predial CAM2-UF4-CDA-237.

Nota: Las especies pertenecen al señor Ecidario Guarín Serna identificado con CC No. 15.401.947.

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

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

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

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



PREDIO CAM2-UF4-CDA-237

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 AGROFORESTAL y RONDA DE RIO 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 varedal y energía eléctrica.
3	3207253461	Andres Gutierrez	DABEIBA	Llano Grande	Finca	\$ 1.750.000.000	400	0	Finca cerca al perímetro urbano, cuenta con vegas, gran parte de la finca tiene uso forestal con arboles nativos. Cuenta con 400 hectáreas de área de terreno.
4	3148823380	Luz Helena	URAMITA	El Oso	Finca	\$ 110.000.000	17	0,00	Finca en el municipio de Uramita, 17 Ha carretables con pendiente ondulada su mayoría, el predio cuenta con acueducto varedal y una casa en regular estado de conservación, zonas boscosas.

14

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO :

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

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA****9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS :**

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)****Unidad fisiográfica 1**

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	TIPO DE INMUEBLE	VALOR TERRENO/HA
1	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
PROMEDIO			\$ 4.682.219
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			286.913
COEF DE VARIACIÓN			6,13
LIMITE SUPERIOR			\$ 4.969.132
LIMITE INFERIOR			\$ 4.395.306

15

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

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectarea	Ha	\$ 4.682.000

Unidad fisiográfica 2

MERCADO			
ÍTEM	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
PROMEDIO			\$ 4.682.219



PREDIO CAM2-UF4-CDA-237

DESVIACIÓN ESTÁNDAR	286.913
COEF DE VARIACIÓN	6,13
LIMITE SUPERIOR	\$ 4.969.132
LIMITE INFERIOR	\$ 4.395.306

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

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectárea	Ha	\$ 4.396.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1 y 2

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

16

Oferta 2: Finca apta para explotación forestal y ganadera, 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 para cebar ganado o cultivar, gran parte de la finca tiene uso forestal con árboles nativos, la ampliación de la carretera vía al mar con una calzada bidireccional contará como acceso. Son aproximadamente 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

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



12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI.

De conformidad con el requerimiento del solicitante la construcción anexa 1 no será objeto de avalúo en el presente informe.

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 16.6. Presupuesto Cultivos Y Especies):

CULTIVO / ESPECIES	PRECIO
Aguacate (Crecimiento) (DAP: 0,08 MTS h=4,00 MTS)	\$ 36.861
Aguacate (Producción) (DAP: 0,20 MTS h=8,00 MTS)	\$ 268.140
Ají (Producción)	\$ 6.500
San Joaquín (Ornamental)	\$ 6.500
Sietecuecos (Ornamentales)	\$ 16.700
Guanábano (Crecimiento) (DAP: 0,06 MTS h=2,00 MTS)	\$ 127.547
Lirio (Ornamental)	\$ 7.500
Croto (Ornamental)	\$ 6.500
Limón (Crecimiento) (DAP: 0,05 MTS h=2,00 MTS)	\$ 84.462
Plátano (Crecimiento) (DAP: 0,07 MTS h=1,10 MTS)	\$ 26.880
Cacao (Producción) (DAP: 0,10 MTS h=3,50 MTS)	\$ 76.678
Árbol de Pan (Producción) (DAP: 0,38 MTS h=10,00 MTS)	\$ 22.059
Papayo (Producción) (DAP: 0,16 MTS h=5,00 MTS)	\$ 76.678

Fuente: Ficha predial CAM2-UF4-CDA-237.

Nota: Las especies pertenecen al señor Arcenio Gutiérrez Arango identificado con CC No. 3.480.240 de Frontino.



PREDIO CAM2-UF4-CDA-237

CULTIVO / ESPECIES	PRECIO
Papaya (Producción) (DAP: 0,16 MTS h=5,00 MTS)	\$ 76.678
Papaya (Producción) (DAP: 0,19 MTS h=5,00 MTS)	\$ 76.678
Matarratón (DAP: 0,15 MTS h=5,00 MTS)	\$ 12.370
Guayabo(Producción) (DAP: 0,13 MTS h=4,00 MTS)	\$ 154.327
Limón (Producción) (DAP: 0,13 MTS h=3,50 MTS)	\$108.096
Papayo (Crecimiento) (DAP: 0,06 MTS h=2,00 MTS)	\$ 67.678
Yarumo (DAP: 0,13 MTS h=8,00 MTS)	\$ 32.162
Balso (DAP: 0,28 MTS h=8,00 MTS)	\$ 59.376
Ceibo (DAP: 0,31 MTS h=2,00 MTS)	\$ 59.376
Lechudo (DAP: 0,35 MTS h=10,00 MTS)	\$ 98.960
Bosque Secundario	\$ 492

Fuente: Ficha predial CAM2-UF4-CDA-237.

Nota: Las especies pertenecen al señor Eciderio Guarín Serna identificado con CC No. 15.401.947.



14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta acceso por la vía Nacional – Ruta 62, que se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio no presenta construcciones principales y presenta una construcción anexa. De conformidad con el requerimiento del solicitante la construcción anexa 1 no será objeto de avalúo en el presente informe.
- El predio está ubicado en un sector donde se observa actividad económica forestal con presencia de cultivos semipermanentes.
- El predio cuenta con un área 187,30 m² en ronda de río, de conformidad con la ficha predial CAM2-UF4-CDA-237.
- El predio cuenta con un área total de 1.360.000,00 m²; la franja requerida por el proyecto es de 700,50 m², por lo cual no se afecta productivamente el área restante y no se requiere área remanente.
- El predio presenta un topografía definida como fuertemente quebrada.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/ 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



PREDIO CAM2-UF4-CDA-237

15. RESULTADO DE AVALÚO

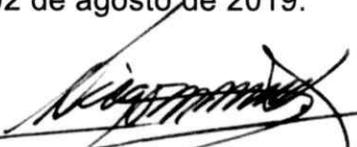
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
U.F.1.	Ha	0,051320	\$ 4.682.000	\$ 240.280,00
U.F.2	Ha	0,018730	\$ 4.396.000	\$ 82.337,00
TOTAL TERRENO				\$ 322.617
CULTIVOS Y ESPECIES				
Aguacate (Crecimiento) (DAP: 0,08 MTS h=4,00 MTS)	Und	2	\$ 36.861	\$ 73.722
Aguacate (Producción) (DAP: 0,20 MTS h=8,00 MTS)	Und	2	\$ 268.140	\$ 536.280
Ají (Producción)	Und	37	\$ 6.500	\$ 240.500
San Joaquín (Ornamental)	Und	1	\$ 6.500	\$ 6.500
Sietecueros (Ornamentales)	Und	1	\$ 16.700	\$ 16.700
Guanábano (Crecimiento) (DAP: 0,06 MTS h=2,00 MTS)	Und	4	\$ 127.547	\$ 510.188
Lirio (Ornamental)	Und	5	\$ 7.500	\$ 37.500
Croto (Ornamental)	Und	4	\$ 6.500	\$ 26.000
Limón (Crecimiento) (DAP: 0,05 MTS h=2,00 MTS)	Und	1	\$ 84.462	\$ 84.462
Plátano (Crecimiento) (DAP: 0,07 MTS h=1,10 MTS)	Und	2	\$ 26.880	\$ 53.760
Cacao (Producción) (DAP: 0,10 MTS h=3,50 MTS)	Und	1	\$ 76.678	\$ 76.678
Árbol de Pan (Producción) (DAP: 0,38 MTS h=10,00 MTS)	Und	1	\$ 22.059	\$ 22.059
Papayo (Producción) (DAP: 0,16 MTS h=5,00 MTS)	Und	1	\$ 76.678	\$ 76.678
Papaya (Producción) (DAP: 0,16 MTS h=5,00 MTS)	Und	1	\$ 76.678	\$ 76.678
Papaya (Producción) (DAP: 0,19 MTS h=5,00 MTS)	Und	2	\$ 76.678	\$ 153.356
Matarratón (DAP: 0,15 MTS h=5,00 MTS)	Und	2	\$ 12.370	\$ 24.740
Guayabo(Producción) (DAP: 0,13 MTS h=4,00 MTS)	Und	1	\$ 154.327	\$ 154.327
Limón (Producción) (DAP: 0,13 MTS h=3,50 MTS)	Und	1	\$ 108.096	\$ 108.096
Papayo (Crecimiento) (DAP: 0,06 MTS h=2,00 MTS)	Und	1	\$ 67.678	\$ 67.678
Yarumo (DAP: 0,13 MTS h=8,00 MTS)	Und	3	\$ 32.162	\$ 96.486
Balso (DAP: 0,28 MTS h=8,00 MTS)	Und	1	\$ 59.376	\$ 59.376
Ceibo (DAP: 0,31 MTS h=2,00 MTS)	Und	1	\$ 59.376	\$ 59.376
Lechudo (DAP: 0,35 MTS h=10,00 MTS)	Und	1	\$ 98.960	\$ 98.960
Bosque Secundario	m2	145,6	\$ 492	\$ 71.635
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 2.731.735
TOTAL MEJORAS				\$ 2.731.735
TOTAL AVALUO				\$ 3.054.352

20

TOTAL AVALÚO: TRES MILLONES CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.054.352,00).

Bogotá, D.C., 02 de agosto de 2019.

Cordialmente,


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


OMAR PINZÓN RODRIGUEZ
 Perito Avaluador
 Miembro del Comité
 RAA AVAL-1014242133

21/08/19


JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
 Perito Avaluador
 Miembro del Comité
 RAA: AVAL-80095537



15.1. RESULTADO DEL AVALÚO DISCRIMINADO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
U.F.1.	Ha	0,051320	\$ 4.682.000	\$ 240.280,00
U.F.2	Ha	0,018730	\$ 4.396.000	\$ 82.337,00
TOTAL TERRENO				\$ 322.617
TOTAL AVALUO				\$ 322.617

TOTAL AVALÚO PROPIETARIO: TRESCIENTOS VEINTIDOS MIL SEISCIENTOS DIECISIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$322.617,00).

Bogotá, D.C., 18 de Julio de 2019.

Cordialmente,

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

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

21

JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
Perito Avaluador
Miembro del Comité
RAA: AVAL-80095537



PREDIO CAM2-UF4-CDA-237

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CULTIVOS Y ESPECIES				
Aguacate (Crecimiento) (DAP: 0,08 MTS h=4,00 MTS)	Und	2	\$ 36.861	\$ 73.722
Aguacate (Producción) (DAP: 0,20 MTS h=8,00 MTS)	Und	2	\$ 268.140	\$ 536.280
Ají (Producción)	Und	37	\$ 6.500	\$ 240.500
San Joaquín (Ornamental)	Und	1	\$ 6.500	\$ 6.500
Sietecueros (Ornamentales)	Und	1	\$ 16.700	\$ 16.700
Guanábano (Crecimiento) (DAP: 0,06 MTS h=2,00 MTS)	Und	4	\$ 127.547	\$ 510.188
Lirio (Ornamental)	Und	5	\$ 7.500	\$ 37.500
Croto (Ornamental)	Und	4	\$ 6.500	\$ 26.000
Limón (Crecimiento) (DAP: 0,05 MTS h=2,00 MTS)	Und	1	\$ 84.462	\$ 84.462
Plátano (Crecimiento) (DAP: 0,07 MTS h=1,10 MTS)	Und	2	\$ 26.880	\$ 53.760
Cacao (Producción) (DAP: 0,10 MTS h=3,50 MTS)	Und	1	\$ 76.678	\$ 76.678
Árbol de Pan (Producción) (DAP: 0,38 MTS h=10,00 MTS)	Und	1	\$ 22.059	\$ 22.059
Papayo (Producción) (DAP: 0,16 MTS h=5,00 MTS)	Und	1	\$ 76.678	\$ 76.678
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1.761.027
TOTAL MEJORAS				\$ 1.761.027
TOTAL AVALUO				\$ 1.761.027

TOTAL AVALÚO MEJORAS PERTENECIENTES A ARCENIO GUIERREZ ARANGO, IDENTIFICADO CON C.C. 3.480.240 DE FRONTINO: UN MILLÓN SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL VEINTISIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.761.027,00).

22

Bogotá, D.C., 18 de Julio de 2019.

Cordialmente,


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


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


JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
 Perito Avaluador
 Miembro del Comité
 RAA: AVAL-80095537



DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CULTIVOS Y ESPECIES				
Papaya (Producción) (DAP: 0,16 MTS h=5,00 MTS)	Und	1	\$ 76.678	\$ 76.678
Papaya (Producción) (DAP: 0,19 MTS h=5,00 MTS)	Und	2	\$ 76.678	\$ 153.356
Matarraón (DAP: 0,15 MTS h=5,00 MTS)	Und	2	\$ 12.370	\$ 24.740
Guayabo(Producción) (DAP: 0,13 MTS h=4,00 MTS)	Und	1	\$ 154.327	\$ 154.327
Limón (Producción) (DAP: 0,13 MTS h=3,50 MTS)	Und	1	\$ 108.096	\$ 108.096
Papayo (Crecimiento) (DAP: 0,06 MTS h=2,00 MTS)	Und	1	\$ 67.678	\$ 67.678
Yarumo (DAP: 0,13 MTS h=8,00 MTS)	Und	3	\$ 32.162	\$ 96.486
Balzo (DAP: 0,28 MTS h=8,00 MTS)	Und	1	\$ 59.376	\$ 59.376
Ceibo (DAP: 0,31 MTS h=2,00 MTS)	Und	1	\$ 59.376	\$ 59.376
Lechudo (DAP: 0,35 MTS h=10,00 MTS)	Und	1	\$ 98.960	\$ 98.960
Bosque Secundario	m2	145,6	\$ 492	\$ 71.635
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 970.708
TOTAL MEJORAS				\$ 970.708
TOTAL AVALUO				\$ 970.708

TOTAL AVALÚO MEJORAS PERTENECIENTES A ECIDERIO GUARIN SERNA, IDENTIFICADO CON C.C. 15.401.947: NOVECIENTOS SETENTA MIL SETECIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$970.708,00).

Bogotá, D.C., 18 de Julio de 2019.
Cordialmente,

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

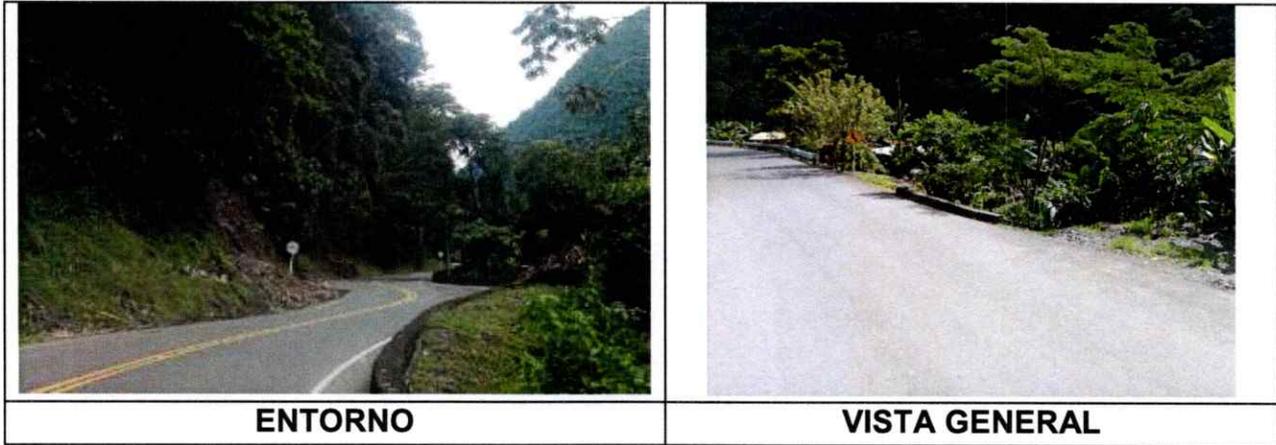
OMAR PINZON RODRIGUEZ
Perito Avaluador
Miembro del Comité
RAA AVAL-1014242133

JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
Perito Avaluador
Miembro del Comité
RAA: AVAL-80095537



16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO.

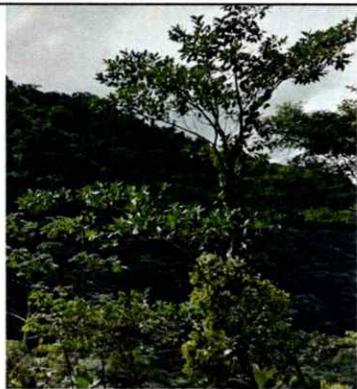
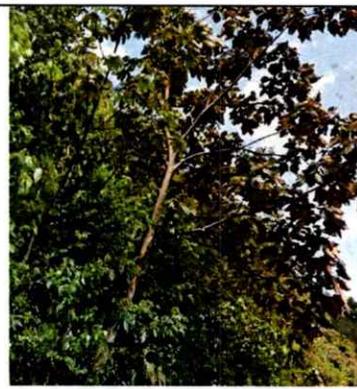


16.2. ANEXO FOTOGRAFICO CULTIVOS Y/O ESPECIES.





PREDIO CAM2-UF4-CDA-237

	
GUAYABO Y ORNAMENTALES	SAN JOAQUIN
	
AGUACATE	LECHUDO
	
YARUMO	BALSO

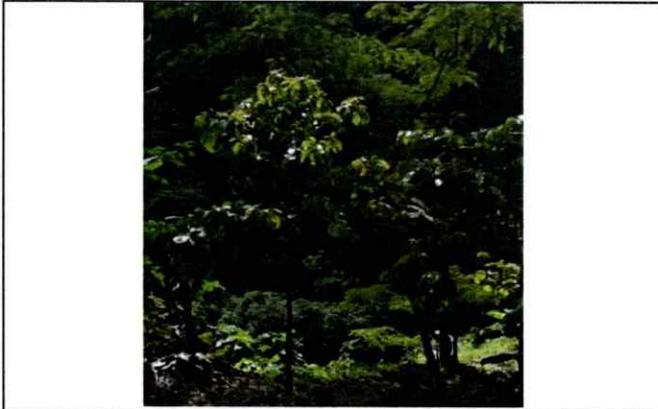


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF4-CDA-237



SIETECUEROS



16.3. 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 él y con la finalidad de dar atención a la consulta elevada para el predio propiedad de NICOLAS GARCIA CIFUNTES, con cedula catastral N° 2342001000002400044, y matrícula inmobiliaria 007-7710 ubicado en la vereda CHOROMANDO y en concordancia con lo dispuesto en el mapa N° 04-CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS; estableciendo estos en: Conservación, Forestal, Agroforestal, Agrícola, Ganadero y Áreas Construidas y Drenajes dobles.

Que la vereda CHOROMANDO es una zona rural, de acuerdo al Mapa N° 04 de la Cartografía del PBOT con el Título Mapa de usos del suelo SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE DABEIBA Y/O INFORMACION CATASTRAL, que el predio arriba mencionado tiene la siguiente clasificación de usos:

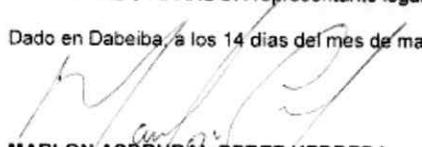
USOS	ZONA RURAL
Usos Principales	AGROFORESTAL

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 de la señora JORGE ARTURO PARDO AFANDOR representante legal de condespro Ltda.

Dado en Dabeiba, a los 14 días del mes de marzo de 2019.


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

"DABEIBA EN BUENAS MANOS, TERRITORIO DE PAZ"

ANTONIO LARA - ALCALDE 2016 - 2019

Carrera Murillo Toro # 10 - 75 Palacio Municipal • Código Postal 057430
Teléfono: 859 03 00 Fax: 859 01 02 E-mail: alcaldia@dabeiba-antioquia.gov.co



16.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES.

ESPECIE	FUERA VIDA	PRECIO DE COMPRA	PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO	COSTO DE MANTENIMIENTO/AÑO	VALOR ADOPTADO
	UTIL	/Kg	/Ha	/Ha		
LIMÓN (CRECIMIENTO)	15	\$ 909	204	\$ 4.631.745	\$ 5.181.156	\$ 84.462
LIMÓN (PRODUCCIÓN)	15	\$ 909	204	\$ 4.631.745	\$ 5.181.156	\$ 108.096
CACAO (PRODUCCIÓN)	15	\$ 900	1110	\$ 7.638.237	\$ 3.414.130	\$ 76.678
GUANABANO (CRECIMIENTO)	10	\$ 1.420	204	\$ 6.957.744	\$ 10.371.541	\$ 127.547
PLATANO (CRECIMIENTO)	5 A 10	\$ 936	1400	\$ 8.806.514	\$ 7.859.236	\$ 26.880
PAPAYA (CRECIMIENTO)	15	\$ 900	1110	\$ 7.638.237	\$ 3.414.130	\$ 67.678
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
AGUACATE (CRECIMIENTO)	5 A 10	\$ 1.600	285	\$ 10.505.260	\$ 7.642.000	\$ 36.861
ÁRBOL DE PAN (PRODUCCIÓN)		\$ 3.000	680	\$ 10.298.250	\$ 5.300.250	\$ 22.059

FILTRO	Especie	Rango DAP m	DAP adoptado m	Altura comercial m	Factor de forma	Volúmen m³	Volúmen adoptado m³	\$/m³	Valor por planta
Yarumo Rango: ≤ 0,20	Yarumo	≤ 0,20	0,15	13	0,7	0,16081027	0,16081027	200.000	\$ 32.162
Balso Rango: 0,21 - 0,40	Balso	0,21 - 0,40	0,3	6	0,7	0,29688051	0,2968812	200.000	\$ 59.376
Ceibo Rango: 0,21 - 0,40	Ceibo	0,21 - 0,40	0,3	6	0,7	0,29688051	0,2968812	200.000	\$ 59.376
Lechudo Rango: 0,21 - 0,40	Lechudo	0,21 - 0,40	0,3	10	0,7	0,49480084	0,494802	200.000	\$ 98.960
Mataratón Rango: ≤ 0,20	Mataratón	≤ 0,20	0,15	5	0,7	0,06185011	0,06185011	200.000	\$ 12.370
Sietecueros Rango: ≤ 0,20	Sietecueros	≤ 0,20	0,15	3	0,7	0,03711006	0,03711015	450.000	\$ 16.700

28

NOMBRE DE LA ESPECIE	VALOR MINIMO POR PLANTA	VALOR INTERMEDIO POR PLANTA	VALOR MAXIMO POR PLANTA	VALOR ADOPTADO
CROTOS	\$ 5.000,00	\$ 6.500,00	\$ 8.000,00	\$ 6.500,00
LIRIOS	\$ 5.000,00	\$ 7.500,00	\$ 10.000,00	\$ 7.500,00
AJÍ	\$ 5.000,00	\$ 6.500,00	\$ 8.000,00	\$ 6.500,00
SAN JOAQUÍN	\$ 5.000,00	\$ 6.500,00	\$ 8.000,00	\$ 6.500,00

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



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

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO CAM2-UF4-CDA-237.

Tipo de Inmueble: FRANJA DE TERRENO.

Dirección: RANCHO CAIDO.

Vereda/Barrio: CHOROMANDO.

Municipio: DABEIBA.

Departamento: ANTIOQUIA.

Cedula catastral: 234-20-01-00-00-0240-0044-0-00-00-0000.

Títulos de adquisición: Compraventa registrada en la escritura pública N°464 del 03 de Diciembre de 1977, otorgada en la Notaria Única de Dabeiba.

Compraventa registrada en la escritura pública N°181 del 05 de Julio de 1985, otorgada en la Notaria Única de Dabeiba.

Compraventa registrada en la escritura pública N°236 del 29 de Agosto de 1986, otorgada en la Notaria Única de Dabeiba.

Compraventa registrada en la escritura pública N°12 del 07 de Enero de 1988, otorgada en la Notaria Única de Dabeiba.

Matricula Inmobiliaria: 007-7710.

Propietario: NICOLAS GARCIA CIFUENTES, OCTAVIO DE JESUS PIEDRAHITA HOYOS, JUAN BAUTISTA VELÁSQUEZ SALAS, JESUS MARIA GIRALDO FLORES.

Nota: El titular de derecho de dominio del predio de estudio es el señor Nicolás García Cifuentes, los demás aparecen como poseedores regulares inscritos en falsa tradición.

29

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

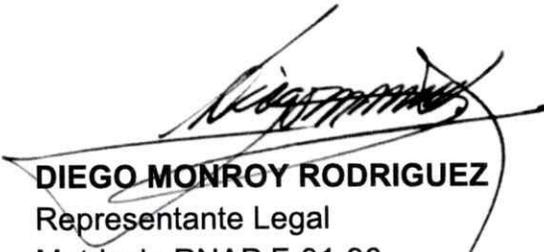
- El valor contenido en el presente documento es un estimativo, pues los valores pueden sufrir modificaciones dependiendo del número de hojas que contenga finalmente la escritura pública de venta.

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.Desmante, embalaje, traslado y montaje.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
3. perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
4. Perdida de utilidad por otras actividades economicas.	\$ -	No Aplica compensacion por este concepto
Total Indemnizaciones	\$ -	

Bogotá, D.C., 18 de Julio de 2019.

Cordialmente,


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


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


JOSÉ FELIX ZAMORA MORENO
 Perito Avaluador
 Miembro del Comité
 RAA: AVAL-80095537