

AUTOPISTAS URABÁ

NIT.: 900.902.591-7



03-03-20200310000980

fecha: 10/03/2020 11:58:58 a. m.

usuario: murgas

fecha impresión: 10/03/2020 02:32:05

AUTOPISTAS URABÁ

Bogotá D.C., 04 de marzo de 2020

Requiere respuesta: SI

☒	N	☐
	O	

Señor:

DARIO ALFONSO SARRIA VELEZ

Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Predio Imantago / Cr 27A No.49A-132 (según ficha catastral)

Ubicado en la Vereda Imantago / 59 (según ficha catastral)

Municipio de Cañasgordas

Departamento de 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 03-03-20191004002991 de fecha 04 de octubre de 2019, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K01 + 950,74 – abscisa final: K01 + 965,29**, de la margen Derecha del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2**, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado **"Imantago /Cr 27A N° 49A-132 (según ficha catastral)"**, ubicado en la Vereda Imantago/59 (según ficha catastral) del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-1-001-001-0059-00006-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-01-00-00-01-0059-0006-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-17339** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

Respetados Señores:

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20191004003003 de fecha Cuatro (04) de octubre de 2019, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra 03-03-20191004002991 de fecha cuatro (04) de octubre de 2019, por el cual

000000_11

Carepa, Antioquia, Vía nacional PR 52+200 de la ruta nacional 6201 En sentido Carepa a Chigorodó.
Bogotá DC, Avenida Carrera 15 N° 100-59 Oficina 206 Edificio Vanguardia

1 de 4



AUTOPISTAS URABÁ:

NIT.: 900.902.591-7

se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre la abscisa inicial K01+950,74 – abscisa final: K01+965,29 de la margen Derecha proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, y teniendo en cuenta que la citación fue enviado a través de la Empresa de Correo Certificado Servicios Postales Nacionales S.A. - 4-72 mediante número de guía RB757220780CO el diez (10) de octubre de 2019, publicado en la en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI (<https://www.anipov.co/servicios/informacion-ciudadano/notificaciones-por-aviso>) el día diecinueve (19) de noviembre de 2019, publicada en la página web de la concesión (<http://autopistasuraba.com/variante-concesion/estudio-predio/>) el día el día diecinueve (19) de noviembre de 2019, publicada en la cartelera de la oficina de atención al usuario del Municipio de Cañasgordas, localizada en la Calle 27 No. 30 - 20 Barrio centro el día diecinueve (19) de noviembre de 2019, y en la cartelera de la Personería Municipal del Municipio de Cañasgordas, ubicada en la calle 25 No. 29A - 03 el día el día diecinueve (19) 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 03-03-20191004002991 de fecha cuatro (04) de octubre de 2019 *“por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes abscisa inicial K01+950,74 – abscisa final: K01+965,29, localizado en la margen Derecha del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado “Imantago / Cr 27A No. 49A-132 (según ficha catastral)”, ubicado en la Vereda Imantago / 59 (según ficha catastral) del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-1-001-001-0059-00006-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-01-00-00-01-0059-0006-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 011-17339 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino (Antioquia)”*.

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

Es de indicar que en el oficio de citación número 03-03-20191004003003 de fecha cuatro (04) de octubre de 2019, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se les informo las condiciones de modo, tiempo, y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

10006_11



AUTOPISTAS URABÁ:

NIT.: 900.902.591-7

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

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta de Compra 03-03-20191004002991 de fecha cuatro (04) de octubre de 2019, copia de la Ficha Técnica Predial No. CAM2-UF1-CCG-054A, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C de fecha 10 de julio de 2019, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,

LUIS CARLOS RUBIANO GROOT GALVIS

Gerente General

CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S

En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Anexo: Copia de Oferta de Compra
Copia de inventario y registro topográfico
Copia de ficha y plano predial
Copia de Lic. de Suato
Copia de división
Copia de normas aplicables
Copias Archivo Concesion Autoistas de Urabá S.A.S.
Copia Al expediente predial
Proyecto UNICA
Revisor: Osmarica - Llanosuel - Afm
Aprobó: Rubiano
Entera: Omar

PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A

El presente AVISO se fija para los fines correspondientes en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S. - ubicada en la Calle 27 No. 30 - 20 del barrio Centro del Municipio de Cañasgordas, Antioquia, en la cartelera de la Alcaldía Municipal de Cañasgordas Antioquia, y en las páginas web www.ani.gov.co y www.autoistasuraba.com, el cual permanecerá fijado por el término de cinco (5) días, con el fin de notificar a los señores DARIO ALFONSO SARRIA VELEZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, de la Oferta de Compra 03-03-20191004002991 de fecha cuatro (04) de octubre de 2019, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes K01+950,74 - abscisa final: K01+965,29, localizado en la margen Derecha a del proyecto

EX-008-21

Cartera, Antioquia, Vía nacional PR 52+200 de la ruta nacional 5201 En sentido Cartera a Chigorodo.
Bogotá DC, Avenida Carrera 15 N° 100-99 Oficina 206. Edificio Vanguardia

3 de 4





AUTOISTAS URABÁ S.A.S.

NIT.: 900.902.591-7

vial del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado "Imantago / Cr 27A No.49A-132 (según ficha catastral)", ubicado en la vereda Imantago / 59 (según ficha catastral), del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-1-001-001-0059-00006-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-01-00-00-01-0059-0006-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 011-17339 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino (Antioquia).

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

Con el presente aviso se Publica la Oferta de Compra 03-03-20191004002991 de fecha cuatro (04) de octubre de 2019, contenida en cuatro (4) folios, la ficha predial de fecha diez (10) de noviembre de 2017 contenida en un (1) folio, plano predial de fecha dos (02) de noviembre de 2017 contenido en un (1) folio, usos del suelo de fecha dos (02) de agosto de 2017 contenido en tres (3) folios, Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ, de fecha diez (10) de julio de 2019 contenido en treinta y seis (36) folios y normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública en once (11) folios.

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

EL 7 DE ABRIL DE 2020 A LAS 5:00 P.M.

DESFIJADO EL 14 DE ABRIL DE 2020 A LAS 5:00 P.M.

LUIS CARLOS RUBIANO GROOT GALVIS

Gerente General

CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S

En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Copias: Archivo Concesión Autoistas de Urabá S.A.S.
Copia: Al expediente predial.
Proyecto: UNICA
Revisó: Cruzado - LTarapuez - Alina
Aprobó: Rubiano
Entregó: Cruzado

000000



AUTOISTAS URABÁ;

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-2019/004002981
Fecha: 04/10/2019 11:46:40 a. m.
Usuario: ymoys
Fecha impresión: 04/10/2019 11:47:44 a. m.

Bogotá D.C, 04 de octubre de 2019

Requiere respuesta: SI ☒ NO ☐

Señor:

DARIO ALONSO SARRIA VELEZ (Q.E.P.D.)

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Predio denominado Imantago/Cr 27A N° 49A -132 (Según Ficha Catastral)

Vereda Imantago / 59 (Según Ficha Catastral)

Municipio de Cañasgordas

Departamento Antioquia



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

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

Asunto: Oficio de Oferta Formal de Compra por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes Abscisas Inicial: K 01+950,74- Abscisa final: K 01+965,29, localizado en el margen Derecha; del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, predio denominado Imantago/ Cr 27A N° 49A -132 (Según Ficha Catastral), ubicado en la vereda Imantago / 59 (Según Ficha Catastral), Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral 138-1-001-001-0059-00006-0000-00000, Numero Predial Nacional 05-138-01-00-00-01-0059-0006-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No 011-17339 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

Respetado señor,

La **CONCESIÓN AUTOISTAS 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-**.

FORMA 31





COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-2019/1004002991
Fecha: 04/10/2019 11:46:40 a. m.
Usuario: ymoya
Fecha Impresión: 04/10/2019 11:47:44 a. m.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. **CAM2-UF1-CCG-054A**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado Imantago/Cr 27A N° 49A -132 (Según Ficha Catastral), en la vereda Imantago / 59 (Según Ficha Catastral), del municipio de Cañasgordas, del departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral No 138-1-001-001-0059-00006-0000-00000, Número predial Nacional 05-138-01-00-00-01-0059-0006-0-00-00-0000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 011-17339 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **SETENTA Y DOS PUNTO VEINTI CUATROS METROS CUADRADOS (72,24 M2)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ** el 10 de julio de 2019, por la suma de **CIENTO OCHO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS TRECE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$108.393.713.00)**, correspondiente al avalúo comercial del área de terreno y especies plantadas y construcciones en el área de terreno objeto de oferta.

Me permito informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos evaluatorio previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 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(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad, bien sea aceptándola o rechazándola.

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

RECIBO, 11



COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20191004032881
Fecha: 04/10/2019 11:46:40 a. m.
Usuario: ymoya
Fecha Impresión: 04/10/2019 11:47:44 a. m.

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.

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

Se evidencia, diferencias de áreas entre ficha predial sistema de información y catastro Antioquia con un área reportada de 2,605 m2., para el folio de matrícula inmobiliaria No. 011-17339 un área reportada de 300 m2., y la escritura pública número 021 del 29 de enero de 2005, Notaría Única de Cañasgordas, reportan un área de 1.892 m2.

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

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1997, 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.



AUTOPISTAS URABÁ:

NIT.: 900.902.591-7

COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20191004002991
Fecha: 04/10/2019 11:46:40 a. m.
Usuario: ymoya
Fecha Impresión: 04/10/2019 11:47:44 a. m.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial ubicada en el Km 5+300 vía Cañasgordas- Uramita, vereda Guadual del Municipio de Cañasgordas, Antioquia o a las oficinas de la Concesión Autoistas Urabá S.A.S. ubicada en la Calle 10 No. 13-526. Al lado de la estación de gasolina Terpel, del Municipio de Dabeiba, Antioquia, o contactar al Abogado Nestor Acuña Daza, celular: 3118672837, email n.acunacompromisolegal@gmail.com

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No CAM2-UF1-CCG-054A, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ, 10 de julio 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 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 Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública

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

Proyecto: Única - EPC
Revisó: Cárdenas - Atino - JFandito
Aprobó: Sánchez
Estante: N/A





AUTOISTAS URABÁ

AUTOPISTA AL MAR 2

INVENTARIO PREDIAL



UNIDAD FUNCIONAL:	UF-1
PREDIO No.:	CAM2-UF1-CCG-054A
NOMBRE PROPIETARIO:	DARIO ALFONSO SARRIA VELEZ
DIRECCION PREDIO:	CR 27A N 44A-132
AREA REQUERIDA	72.24

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
1	Construcción: (1 Piso), piso en concreto con un espesor de 0.10m enchapado en baldosa cerámica con guardasobras h=0.05m, muros en tapia pisada con muros de bahareque pintados y mampostería en bloque estrado, 7 puertas y 2 ventanas y metálicas, cubierta mixta en teja de barro sobre cercha en madera y teja de zinc sobre cercha en madera, cocina con un piso en concreto con una división en bloque enchapado en baldosa cerámica, con salpicadero h= 0.25m y lavapiatos en acero, baño con piso y muros enchapados en baldosa cerámica, altura de enchape en muros de h= 2.25m sanitario lavamanos y ducha. Distribución: sala comedor, 3 alcobas, cocina, baño y cuarto de ropas.	135.36	m2
2			

No.	DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UN
1	Corredor Cubierto: Con estructura en concreto con 7 pilares en madera H=2.00m, piso en concreto de 0.20m enchapado en baldosa cerámica sobre placa de .30 m de espesor, cubierta mixta en teja de barro sobre cercha en madera, el corredor tiene un muro perimetral en bloque estrado pintado h=0.50m.	34.43	m²
2	Escalera: Con estructura en concreto, contrahuellas enchapadas en baldosa cerámica y huellas en granito lavado, ancho de la escalera 1.70, 4 escalones h=0.90, con baranda metálica H=0.90m	1.50	ml
3	Zona dura: En concreto de 0.15m de espesor, presenta agrietamientos y exposición de material granular en su superficie.	16.48	m²
4	Cubierta: mixta en teja de barro sobre cercha en madera y 5 columnas de 0.12m x 0.12m en madera (cuyas bases se encuentran soportadas en concreto, con dimensiones de 0.13m x 0.13m x 0.17m), H=2.00m.	22.81	m²
5	Rampa vehicular: en concreto reforzado con dilataciones y espesor e = 0.20m.	11.79	m²

No.	DESCRIPCION CULTIVOS Y ESPECIES	CANTIDAD	UN
1	Sabila DAP= 0.10 m h= 0.60 m	3	UN
2	Oregano DAP= 0.10 m h= 0.50 m	3	UN
3	Aplo DAP= 0.10 m h= 0.70 m	1	UN
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

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

Elaboró:
JUAN JOSE AVENDAÑO ROJAS
M.P 68202239188 - STD
PRESOAM S.A.S

PROPIETARIO

REPRESENTANTE DEL CONCESIONARIO

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

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015
PREDIO: CAM2-UF1-CCG-054A



Fecha: 10/11/2017

Lugar: Cañasgordas

	
Descripción: Vista del predio desde el frente de la vía carretable	Descripción: Vista interior de construcción, sala comedor
	
Descripción: Vista interior de construcción, sala comedor	Descripción: vista interior de construcción, baño
	
Descripción: Vista interior de construcción alcoba 1	Descripción: Vista corredor lateral

AUTOPISTA AL MAR 2

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

CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015
PREDIO: CAM2-UF1-CCG-054A

Fecha: 10/11/2017

Lugar: Cañasgordas



	
Descripción: Vista interior de construcción zona de ropas y bodega	Descripción: Vista interior de construcción, alcoba 3
	
Descripción: Vista interior de construcción, alcoba 2	Descripción: Vista de la cubierta de construcción
	
Descripción: Vista interior de la construcción, cocina	Descripción: Vista fachada posterior de la construcción

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

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 018 DEL 2015
PREDIO: CAM2-UF1-CCG-054A



Fecha: 10/11/2017

Lugar: Cañasgordas

	
Descripción: Vista fachada posterior de la construcción	Descripción: Vista escalera
	
Descripción: Vista Especies ornamentales	Descripción: Vista rampa vehicular.
	 
Descripción: Vista cubierta.	Descripción: Vista columnas y zona dura.



CAM2-UF1-CCG-054A
 138 1 001 059 00006
 DARIO ALFONSO SARRIA VELEZ
 011-17339

 CAM2-UF1-CCG-055A
 138 1 001 059 00007
 FRANCISCO ANTONIO OSORIO
 011-19705

 ESCALERA AREA
 1,50 m²

 CORREDOR CUBIERTO
 AREA 34,43 m²

 CONSTRUCCIÓN
 C AREA 135,36 m²

 ZONA DURA
 AREA 18,48 m²

 CUBIERTA
 AREA 22,81 m²

 RAMPA VEHICULAR
 AREA 11,79 m²

CARRERA 27A

 ELEVACIONES
 +950
 +950,74

A MEDALLIN

 CUADRO DE COORDENADAS AREA
 REQUERIDA

PTO	NORTE	ESTE	DIST
1	1115075.67	1239478.29	2.00
2	1115077.51	1239477.51	9.45
3	1115085.19	1239471.99	0.87
4	1115085.86	1239471.44	3.91
5	1115085.70	1239467.54	10.50
6	1115075.35	1239469.31	0.54
7	1115074.81	1239469.33	9.00
1	1115075.67	1239478.29	

 AREA REQUERIDA 72,24 m²

 CUADRO DE COORDENADAS
 CONSTRUCCIÓN

PTO	NORTE	ESTE	DIST
A	1239493.22	1115083.62	4.84
B	1239492.96	1115088.45	10.52
C	1239482.50	1115087.31	9.93
D	1239472.67	1115085.92	10.74
E	1239473.48	1115075.21	8.82
F	1239480.26	1115075.86	1.98
G	1239480.42	1115077.83	2.38
H	1239478.04	1115077.60	3.97
I	1239478.32	1115081.56	15.08
A	1239493.22	1115083.62	

 AREA REQUERIDA 135,36 m²


ESCALA GRAFICA

ESC 1:500


 GESTIÓN SOCIO-PREDIAL
 AUTOPISTA AL MAR 2

 REVISOR:
 CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET
 APROBADO:
 CONSORCIO INTERVENTOR PEB-ET


AUTOPISTAS URABÁ

 ELABORÓ:
 PRESCAM S.A.S.
 REVISÓ:
 PRESCAM S.A.S.

 PROPIETARIO:
 DARIO ALFONSO SARRIA
 VELEZ

CONVENCIONES

BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONST. REQ
LINEA DE COMPRA	AREA CONST. ANEXAS
CERCAS	AREA REMANENTE
BORDE VIA EXISTENTE	LINEA ALTA TENSION
UNIDERO	OBRAS EN LA VIA
CHAPLANES CORTE	PUNTOS DE CONTROL
CHAPLANES RELLEVO	POSTE
PUNTES HIDRICAS	ARBOL
RONDA DE RIO	

 CUADRO DE AREAS (m²)

A. REQUERIDA	A. TOTAL	A. CONST.	A. SOBRANTE	A. REMANENTE
72,24	1.892,00	135,36	1.819,76	0,00

 FECHA ELAB.:
 NOV 2017

 ESCALA:
 1:500

 TRAMO:
 UNIDAD FUNCIONAL 1
 MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:
 CAÑABGORDAS, ANT.

 No. CATASTRAL:
 138010010590000000000000
 FICHA GRAFICA No. NOMBRE ARCHIVO:
 CAM2-UF1-CCG-054A CAM2-UF1-CCG-055A

GistmanC



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

CERTIFICA QUE:

Que el acuerdo No 036 del 2013 expedido por el Consejo Municipal de Cañasgordas –Antioquia “por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cañasgordas”; y de acuerdo a la cartografía contenida en él y con la finalidad de dar atención a la consulta elevada por el proyecto “AUTOPISTA AL MAR 2” a través del consecutivo PSA-201707310807-1, con radicado en el municipio de Cañasgordas N° 1541 del 13 de agosto del 2017, se tiene que:

Para el predio consultado y en concordancia con lo dispuesto en el EOT, Título II, Contenido Estructural, Capítulo II: Clasificación del suelo, Artículos 19 y 20, definen la Clasificación General de los Usos del suelo; estableciendo estos en: Principales, Complementarios, Restringidos y Prohibidos.

Que el bien inmueble identificado con cedula catastral N° 138 01 001 059 00006 inscrito a nombre de DARIO ALONSO SARRIA VELEZ con folio de matrícula inmobiliaria N° 011-17339, es un predio URBANO localizado en un sector con dirección CR 27ª No 49ª - 132, de acuerdo al Mapa N°13 de la cartografía del EOT con el Título Mapa de usos del suelo SECTOR URBANO DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS, tiene la siguiente clasificación de usos:

USOS	ZONA URBANA
Uso	Aptitud forestal, conservando retiros a fuentes hídricas y vías, dentro de estos será de protección
Usos Complementarios	Áreas y corredores de actividad múltiple
Usos Restringidos	Aprovechamientos forestales domésticos
Usos Prohibidos	Establecimiento de nuevos asentamientos humanos, sin el cumplimiento de requisitos legales





Definición:

"Zona Urbana: Constituye esta categoría las áreas que se encuentran dentro del perímetro urbano

Localización General:



Fuente: Catastro





OBSERVACIONES:

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

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

Dado en Cañasgordas, a los 02 días del mes de agosto del 2017.


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

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





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A

CLASE DE INMUEBLE:	URBANO - FRANJA DE TERRENO
DIRECCIÓN:	CR 27 A N 44 A - 132
BARRIO:	IMANTAGO
MUNICIPIO:	CAÑASGORDAS
DEPARTAMENTO:	ANTIOQUIA
AVALÚO N°:	015-2019
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 CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ S.A.S. Y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ D.C., JULIO 10 DE 2019

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 807
e-mail: lonjinmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C., Colombia



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. Barrio o Urbanización.
 - 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. Estratificación socio económica
 - 4.4. Vías importantes del sector
 - 4.5. Infraestructura urbana
 - 4.6. Topografía
 - 4.7. Servicios públicos
 - 4.8. Servicios comunales
 - 4.9. Transporte
5. REGLAMENTACION URBANISTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos



- 6.4 Forma del lote
- 6.5 Frente
- 6.6 Fondo
- 6.7 Relación frente fondo
- 6.8 Vías de acceso al predio
- 6.9 Servicios públicos
- 6.10 Unidades fisiográficas
- 6.11 Áreas construidas
- 6.12 Características constructivas
- 6.13 Anexos, otras construcciones
- 6.14 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)

Pág. 3 de 36

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





1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios celebrado entre CONCESION AUTOPISTAS URABA S.A.S. y Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C; De conformidad con el oficio de solicitud de avalúos comerciales del día 7 de mayo 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 del 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: Cañasgordas

1.7. BARRIO O URBANIZACIÓN: Imantago.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Carrera 27 A N. 44 A-132.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K01+950,74 y abscisa final K01+965,29.

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso RESIDENCIAL.

1.11. USO POR NORMA: De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial de 2013 para el municipio de Cañasgordas y el ACUERDO No. 036 DE 2013 "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA" expedido por el Concejo Municipal de Cañasgordas y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Cañasgordas – Antioquia, el predio se encuentra en una zona URBANA y como uso principal tiene APTITUD FORESTAL.



PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral Actual	138-1-001-001-0059-00006-0000-00000
Área Terreno	2517m2
Área Construcción	187.92 m2
Avalúo Catastral	\$ 21'405.102

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

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 10 de Julio de 2019.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial del predio CAM2-UF1-CCG-054A, del 10 de noviembre de 2017.
- Plano predial del predio CAM2-UF1-CCG-054A, de noviembre de 2017.
- Certificado Uso del Suelo, del 02 de agosto de 2017.
- Certificado de Estratificación, del 30 de mayo de 2019.
- Estudio de Títulos del predio CAM2-UF1-CCG-054A, del 11 de noviembre de 2017.
- Certificado tradición del folio 011-17339 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino, del 9 de Julio de 2019.
- Ficha predial catastral No 5701353 correspondiente al predio CAM2-UF1-CCG-054A.



Pág. 6 de 36

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: Darío Alfonso Sarria Vélez.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Compraventa mediante Escritura Pública N° 021 de fecha 29 de Enero de 2005 otorgada en la Notaría Única de Cañasgordas. Personas que intervienen en el acto De: Murillo Higueta Antonio José, Sarria Vélez María Luzmira A: Sarria Vélez Darío Alfonso.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 011-17339 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.



PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A

- 3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Se destaca que según el estudio de títulos del predio cuyo folio de matrícula inmobiliaria es No. 011-17339 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino, sobre el predio no recaen limitaciones y/o gravámenes que restrinjan su dominio.

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

NOTA 2: La información jurídica del predio objeto del presente avalúo tiene como fuente el Certificado de tradición y libertad del Folio Matrícula Inmobiliaria No 011-17339, el estudio de títulos suministrado por la Concesión Autopistas Urabá SAS y la consulta VUR

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El barrio Imantago, se localiza en el noroccidente del perímetro urbano del municipio de Cañasgordas, y se ubica en delimita de la siguiente manera: al norte con la vereda La estrella, al oriente con el perímetro urbano del municipio de Cañasgordas, al sur con la Carrera 27A y al occidente la vereda El Canelo.¹

Pág. 6 de 38



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



PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el sector se desarrollan algunas actividades económicas de agricultura y algunas actividades de comercio sobre el corredor vial Ruta Nacional 62.
- 4.3. **ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONONÓMICA:** De conformidad con la certificación suministrada por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S. el predio cuenta con ESTRATO 1.
- 4.4. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** En el sector la vía de acceso, Carrera 27 A conecta con la Ruta nacional No. 62, es la que genera una zona de influencia con dinámica social y comercial, el predio objeto de avalúo esta sobre esta.
- 4.5. **INFRAESTRUCTURA URBANA:** El sector al que pertenece el inmueble objeto de avalúo cuenta con la disposición de energía eléctrica mediante redes de cableado en altura y la vía de acceso la Ruta nacional No. 62 (Carrera 27 A), la cual cuenta con una calzada doble sentido en afirmado y en buen estado de conservación.
- 4.6. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía Ondulada con una pendiente aproximada del 8-25%.
- 4.7. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas.
- 4.8. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación son prestados por instituciones privadas localizadas en el perímetro urbano del municipio el Colegio I.A.U.R. y el Instituto Corferrini; en el sector rural este servicio es prestado mediante Centros Educativos Rurales de carácter oficial que se localizan en cada vereda y tienen asignado su nombre. Los servicios básicos de salud son prestados en el perímetro urbano por el Hospital San Carlos, las asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Cañasgordas, entre ellas la del Banco Agrario y algunos corresponsales bancarios de Bancolombia.
- 4.9. **TRANSPORTE:** El sector se ubica en el noroccidente de la cabecera municipal; al que se puede acceder a través de la Ruta Nacional 62. Este cuenta con acceso tanto vehicular como peatonal de servicio particular y mototaxi, en cualquier hora prestado desde el centro del municipio.

Pág. 7 de 36





5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

USOS	ZONA URBANA
Usos principales	Aptitud forestal, conservando retiros a fuentes hídricas y vías, dentro de estos será de protección.
Usos Complementarios	Áreas y corredores de actividad múltiple.
Usos Restringidos	Aprovechamientos forestales domésticos.
Usos Prohibidos	Establecimiento de nuevos asentamientos humanos, sin el cumplimiento de requisitos legales.

Pág. 8 de 35

Fuente: Certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Cañasgordas.

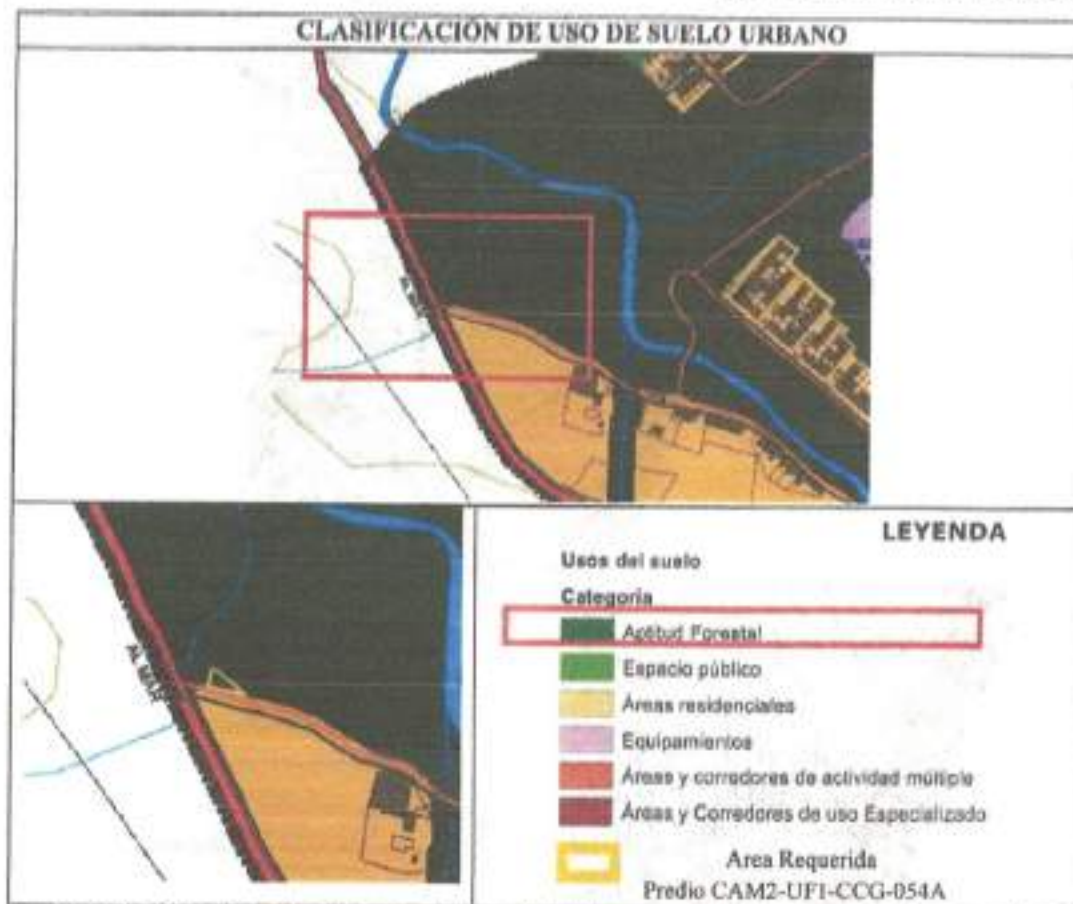


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A



Pág. 9 de 38

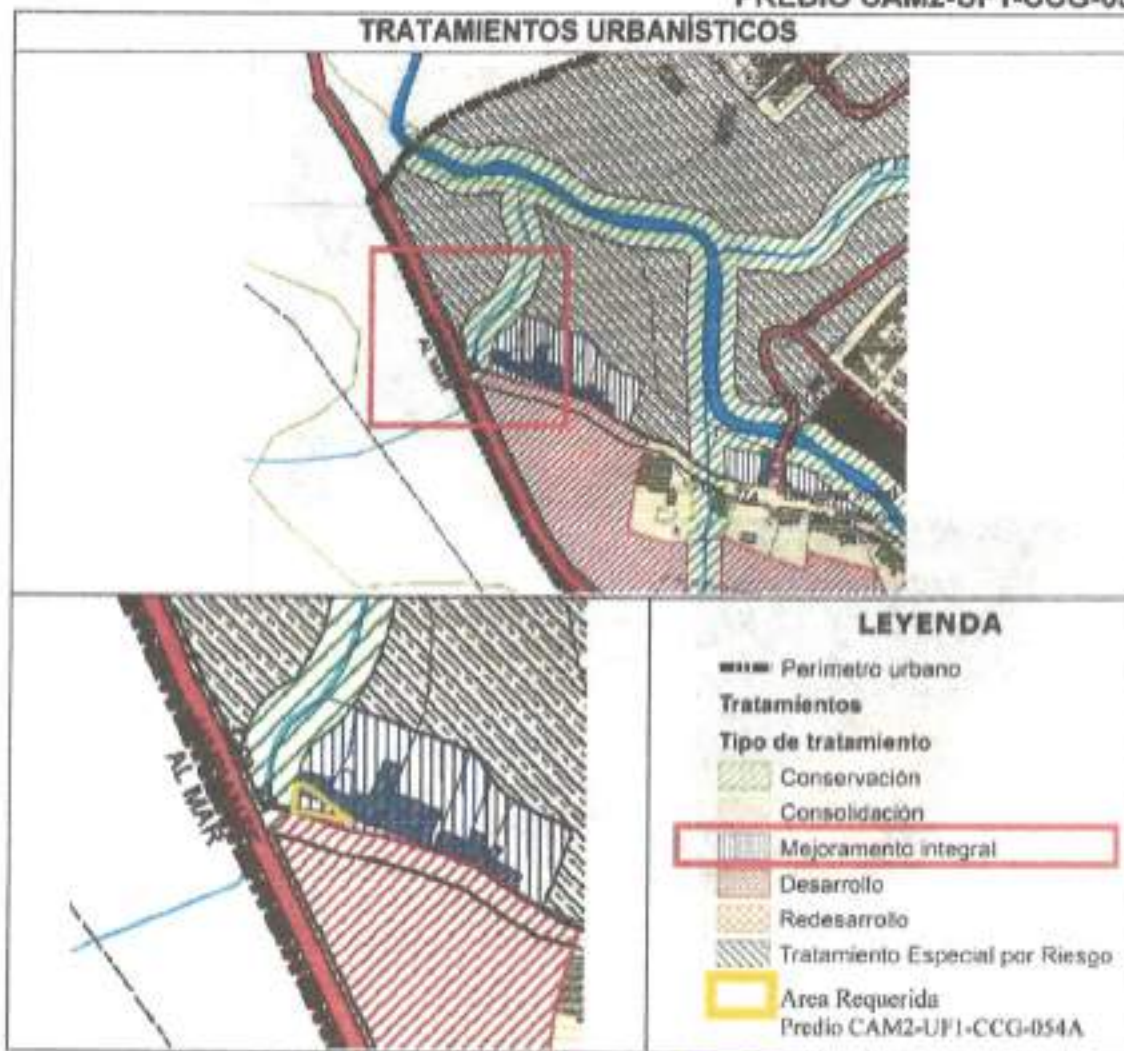
Fuente: Clasificación de uso de suelo Urbano – Municipio de Cañasgordas²



² Esquema de Ordenamiento Territorial de 2013 adoptado mediante el ACUERDO No. 036 DE 2013 "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA"

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 13 No. 118-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Fuente: Tratamientos urbanísticos y proyectos – Municipio de Cañasgordas.³

Para el tratamiento de mejoramiento integral las áreas de actividad, usos, edificabilidad y demás están regidas de conformidad con el artículo 114 del acuerdo no. 036 de 2013, como está dispuesto a continuación:

"ARTÍCULO 114: TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS. Son los instrumentos normativos que orientan de manera diferenciada las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones según las características físicas y las dinámicas del

³ Esquema de Ordenamiento Territorial de 2013 adoptado mediante el ACUERDO No. 036 DE 2013 "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS - ANTIOQUIA"



PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A

ámbito de aplicación acorde al modelo de ordenamiento adoptado, para el Municipio de Cañasgordas se identifican los siguientes tratamientos

Urbanísticos: (...) 3. **Mejoramiento Integral:** Se establece como áreas objeto del tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral, con obras de mitigación de riesgo donde se requiera, en el Municipio de Cañasgordas los sectores de Cordoncillo, Cristo Rey, Quinto Mandamiento, La Escalera, Imantago (excepto las urbanizaciones), desde la quebrada Apucarco hasta 50 mts antes de la alcaldía, Versalles, El Edén y las áreas urbanas de los centros poblados urbanos de Cestilla, San Pascual y Juntas. Estas áreas se delimitan en los planos anexos que se protocolizan con el presente acuerdo. A estas áreas se dará prioridad por parte de la administración municipal, en materia de dotación de infraestructura, equipamiento y espacio público, además de programas de mejoramiento de vivienda. En ellas se aplicará con flexibilidad la normatividad urbanística vigente en el municipio, bajo criterios de seguridad, habitabilidad, convivencia y respeto por el espacio que es de todos, el espacio público."



"ARTÍCULO 104: PLAN DE MEJORAMIENTO INTEGRAL: Esta actividad está enfocada a dar un tratamiento urbanístico global a la zona, en aras de generar un cambio en la forma de vida de la comunidad, ya que su objetivo es mejorar la calidad de vida de la población y cuyo desarrollo ha generado procesos de degradación de las condiciones físicas y ambientales de la zona. (...) El plan de mejoramiento integral comprende la ejecución de obras de mitigación y control del riesgo, que corresponden a las medidas planteadas en el presente informe para el manejo de las amenazas por inundación, inestabilidad de márgenes y fenómenos de remoción en masa.

Pág. 11 de 36

ARTÍCULO 105: MEDIDAS DE MITIGACIÓN NO ESTRUCTURALES: Dentro de este grupo se proponen las siguientes acciones: (...) Congelación Desarrollo Urbanístico (Restricción de construcción de vivienda nueva o ampliación de la existente): Esta restricción hace referencia a la prohibición de la construcción de vivienda nueva y ampliación de las existentes en zonas de Ronda Hidráulica y zonas identificadas de Vulnerabilidad baja expuestas a un evento amenazante (Inundación o inestabilidad de las márgenes), sin impedir los usos presentes en las edificaciones actuales, lo que permite el emplazamiento de estas viviendas y así evitar la reubicación de algunos predios."

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



PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio de forma irregular el cual presenta un área requerida de 72,24 metros cuadrados, está ubicado en el barrio Imantago, el cual se encuentra en el perímetro urbano del Municipio de Cañasgordas - Antioquia.



Pág. 12 de 36

Fuente: Google Earth, Consulta: Mayo 12 de 2019.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	1.892,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	72,24 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	1.819,76 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	72,24 m ²

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-054A

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	12,85 m	DARIO ALFONSO SARRIA VELEZ (PTO 1 AL 4)
ORIENTE	3,91 m	SALOMON HIGUITA (PTO 4 AL 5)
SUR	12,35 m	CARRERA 27 A (PTO 5 AL 7)
OCCIDENTE	9,29 m	FRANCISCO ANTONIO OSORIO OSORIO (PTO 7 AL 1)

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-054A



- 6.4. **FORMA DE LOTE:** La franja objeto de avalúo presenta forma irregular.
- 6.5. **FRENTE:** La franja requerida cuenta con un frente de 12,85 m.
- 6.6. **FONDO:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene la franja requerida no es posible determinar un fondo.
- 6.7. **RELACIÓN FRENTE FONDO:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene la franja requerida no es posible determinar un la relación frente fondo
- 6.8. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede a través de vía secundaria que comunica con la vía Nacional - Ruta 62 y Calle 27 en el perímetro urbano del municipio de Cañasgordas. Esta vía se encuentra en afirmado y cuenta con una calzada.
- 6.9. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con disponibilidad de servicio público de acueducto y electricidad.
- 6.10. **UNIDADES FISOGRÁFICAS:** De acuerdo a la ficha predial CAM2-UF1-CCG-054A, la franja del área requerida presenta las siguientes unidades fisiográficas:
- Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 72,24 m². Correspondiente a suelos urbanos, con pendiente entre 8 y 25%, uso actual Residencial, con disponibilidad de aguas suficientes y cuya norma de uso del suelo es Aptitud Forestal.
- 6.11. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal.



Pág. 13 de 38

CONSTRU.	CARÁCTERÍSTICAS	MEDIDA	EDAD APROX AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA UTIL (AÑOS)
C1	Construcción: (1 piso), piso en concreto con un espesor de 0.20 m enchapado en baldosa cerámica con guardaescobas h=0.05m, muros en tapia pisada con muros de bahareque pintados en mampostería en bloque estriado, 7 puertas y 2 ventanas y metálicas, cubierta	135,36 m ²	20	BUENO	70



	mixta en teja de barro sobre cercha madera y teja de zinc sobre cerca en madera, cocina con un mesón en concreto con una división en bloque enchapado en baldosa cerámica, con salpicadero h=0.25 m y lavaplatos en acero, baño con piso y muros enchapados en baldosa cerámica, altura de enchape en muros de h= 2.25m sanitario y ducha. Distribución: 3 alcobas, sala-comedor, cocina, baño y cuarto de ropas.				
--	--	--	--	--	--

6.12. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

ÍTEM	CARAC. C1
CIMENTACIÓN	Ciclópea
ESTRUCTURA	Bahareque y bloque estriado
ENTREPISO	No presenta
FACHADA	Pintura
CUBIERTA	Teja de Zinc y Barro
CIELO RASO	No presenta
PISOS	Concreto
COCINA	Con Mesón y Lavaplatos
BAÑOS	Piso y muros enchapados
ACABADOS BAÑO	Enchape
ACABADOS MUROS	Bloque estriado
OTROS	No presenta
VETUSTEZ	20 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

Pág. 14 de 38

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



PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A

CONSTRU.	CARACTERÍSTICAS	MEDIDA	EDAD APROX AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1	Corredor cubierto; con estructura con 7 postes en madera de H=2.00m, piso en concreto de 0.20m enchapado en baldosa cerámica sobre placa de 0.30 m de espesor, cubierta mixta en teja de barro sobre cercha en madera, el corredor tiene muro perimetral en bloque estriado pintado h=0.90m.	34,43 m ²	20	BUENO	50
CA2	Escalera, Con estructura en concreto, contrahuellas enchapadas en baldosa cerámica y huella en granito lavado, ancho de la escalera 1.70, 4 escalones h00.90, con baranda metálica H=0.90m.	1.50 m ²	10	BUENO	70
CA3	Zona dura; En concreto de 0,15m de espesor, presenta agrietamientos y exposición de material granular en su superficie.	18,48 m ²	20	BUENO	70
CA4	Cubierta; mixta en teja de barro sobre cercha en madera y 5 columnas de 0.12m x 0.12 m en madera (cuyas bases se encuentran soportadas en concreto, con dimensiones de 0.12m x 0.12m x 0.17m, H=2.00 m.	22,81 m ²	20	BUENO	50
CA5	Rampa vehicular, en concreto reforzado con dilataciones y espesor e=0.20m.	11,79 m ²	15	BUENO	70

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-054A.

Pág. 15 de 30



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



CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD
Sábila DAP= 0,10 m, h= 0,50 m	3 und
Oregano DAP= 0,10 m, h= 0,50 m	3 und
Apio DAP=0,10 m, h=0,70 m	1 und

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-054A.

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.

Pág. 16 de 36

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.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



VIA VERDE

PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO CAÑASGORDAS URBANO - APTITUD FORESTAL									
ITEM	Tel. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Há)	ÁREA CONSTRUCCIÓN (M ²)	DESCRIPCIÓN
1	3147018985	Guillermo	Cañasgordas	Buenos Aires	Finca	\$ 150.000.000	9,9140	90,00	Finca en la entrada de Cañasgordas, con una casa de 90 m ² con 3 habitaciones, sala - comedor, cocina y 2 baños. Cuenta con una piscina de agua de natural y tiene 9.140 m ² de área total.
2	3113154372	Jorge Osorio	Cañasgordas	Lloroncilla	Finca	\$ 105.000.000	2,50	0,00	Finca de 2,5 Ha. con servicio de energía. Ubicada en la vereda Lloroncilla.
3	3130970863	Javier Guerra	Cañasgordas	Chontaduro	Finca	\$ 180.000.000	2,00	36,00	Finca plana con casa de 6x4 ubicada frente a la escuela que queda hacia el río en la vereda Chontaduro.

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Pág. 17 de 38

Unidad fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor de M² de Protección o Aptitud Forestal en la zona urbana, por prácticas valuatorias, se realizó la investigación de mercado de los valores de los mejores agropecuarios de la región, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO CAÑASGORDAS URBANO - APTITUD FORESTAL												
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Há)	VALOR (Há)	ÁREA (m²)	VALOR (m²)	VALOR TOTAL
1	3147018985	Guillermo	Cañasgordas	Buenos Aires	Finca	\$ 150.000.000,00	\$ 142.500.000	0,0140	\$ 7.713	90,00	\$ 100.000	\$ 12.000.000
2	3113154372	Jorge Osorio	Cañasgordas	Lloroncilla	Finca	\$ 105.000.000,00	\$ 103.050.000	2,50	\$ 7.722	0,00	\$ -	\$ -
3	3130970863	Javier Guerra	Cañasgordas	Chontaduro	Finca	\$ 180.000.000,00	\$ 178.200.000	2,00	\$ 7.410	36,00	\$ 600.000	\$ 28.800.000
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 7.488,12						
DEVIACIÓN ESTÁNDAR						143,89	LÍMITE SUPERIOR	\$ 7.778,48				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						1,87	LÍMITE INFERIOR	\$ 7.488,06				
VALOR ADOPTADO / m²						\$ 7.778						



MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS "CORFELONJAS"

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



9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

MERCADO			
ITEM	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR TERRENO/M2
1	Buenos Aires	Finca	\$ 7.713,35
2	Lloroncita	Finca	\$ 7.722,00
3	Chontaduro	Finca	\$ 7.470,00
PROMEDIO			\$ 7.635,12
DESVIACION ESTÁNDAR			\$ 143,06
COEF DE VARIACION			1,87
LÍMITE SUPERIOR			\$ 7.778,18
LÍMITE INFERIOR			\$ 7.492,06

Pág. 18 de 36

Para determinar el valor de metro cuadrado de terreno en suelo de protección urbano; al no encontrar ofertas representativas para dicha normatividad, de conformidad con técnicas valuatorias se analizaron transacciones recientes y ofertas de inmuebles en el municipio de Cañasgordas de terrenos en el mejor suelo ganadero y agrícola, los cuales representan valores de protección en la zona urbana. Se seleccionaron tres ofertas representativas y se adopta el límite superior del estudio de mercado adelantado en la zona, el cual corresponde al valor de \$7.778.

Definido el valor anterior, se adicionó por unidad de terreno un urbanismo por valor de \$25.000, de acuerdo con las condiciones urbanísticas con las que cuenta el sector, tales como redes, vías y otros, constatados en la visita de inspección realizada.

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro Cuadrado	m2	\$ 32.778



10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca en la entrada de Cañasgordas, con una casa de 90 m² con 3 habitaciones, sala - comedor, cocina y 2 baños. Cuenta con una piscina de agua de natural y tiene 9,140 m² de área total.

Oferta 2: Finca de 2,5 Ha, con servicio de energía. Ubicada en la vereda Iloroncita.

Oferta 3: Finca plana con casa de 9x4 ubicada frente a la escuela que queda hacia el río en la vereda chontaduro.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 190. Conforme a la información obtenida de la ficha predial, la franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales.

Pág. 19 de 30





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



VITE ALBERG

PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A

Cl: Construcción (1 piso), piso en concreto con un espesor de 8.20 m enchapado en baldosa cerámica con guardacielos h=0.05m, muros en lámina plástica con muros de bahareque pintados en mampostería en bloques estrado, 7 puertas y 2 ventanas y metálicas, cubierta mixta en teja de barro sobre rancha madera y teja de zinc sobre cercha en madera, cocina con un mason en concreto con una división en bloques enchapado en baldosa cerámica, con alfileres h=0.20 m y lavaplatos en acero, baño con piso y muros enchapados en baldosa cerámica, altura de enchape en muros de h= 2.20m sanitario y ducha.
Distribución: 3 alcobas, sala comedor, cocina, baño y cuarto de ropas.

ITEM	Página Construcción	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	165	m2	135.36	\$ 2.006,00	\$ 302.748,16
Excavación manual	165	m3	40,68	\$ 10.108,00	\$ 777.232,08
Refrío Material en sitio	165	m3	27,20	\$ 50.427,00	\$ 825.927,74
Cimentación Cisterna	161	m3	11,54	\$ 396.755,00	\$ 4.826.035,63
Placa en Concreto 3000 PSI 10CM malla elct	189	m2	270,72	\$ 117.033,00	\$ 31.683.173,76
Muro divisorio bloques estrado No. 4	194	m2	105,00	\$ 41.443,00	\$ 4.144.300,00
Mason En Concreto	196	m2	10,80	\$ 119.108,00	\$ 1.286.366,40
Adobe (0,6 Arena - 0,4 Arcilla 2 cm)		m3	60,00	\$ 18.688,20	\$ 1.465.089,00
Estructura madera para teja de Fibrocemento	284	m	178,16	\$ 29.510,00	\$ 8.255.731,00
Liston 10CMX1,8CMX2,6M Amarillo	173	un	40,00	\$ 18.972,00	\$ 758.880,00
Cubierta sencilla teja de aluzinc cal 24	184	m2	81,22	\$ 57.124,00	\$ 4.635.611,28
Teja Barro Natural	184	m2	64,14	\$ 56.540,00	\$ 3.607.422,66
Puerta alcañ	135	m	7,00	\$ 251.206,00	\$ 1.758.862,00
Ventana corrediza de 0,6 x 0,4 vidrio 3mm	136	un	2,00	\$ 51.140,00	\$ 102.280,00
Lavaplatos con Grifería	174	un	1,00	\$ 218.431,00	\$ 218.431,00
Sanitario Alargado 3,6 litros Palanca	92	un	1,00	\$ 337.400,00	\$ 337.400,00
Ducha Sencilla Artesia	92	un	1,00	\$ 45.900,00	\$ 45.900,00
Puerta Plegable (Ducha Recta 100X140CM)	93	un	1,00	\$ 219.900,00	\$ 219.900,00
Lavamanos oculto blanco	91	un	1,00	\$ 57.300,00	\$ 57.300,00
Lavadero Granel Pulido 80CM X 60CM X25CM	96	un	1,00	\$ 205.900,00	\$ 205.900,00
Moldo sobre pefena 2 manos	197	m2	315,50	\$ 6.521,00	\$ 2.073.160,50
Piso Ceramica autosa	130	m2	143,46	\$ 30.750,00	\$ 4.404.222,00
Ceramica Formato 20x30CM	130	m2	4,00	\$ 10.000,00	\$ 100.000,00
Baldas Electricas Luminarias	117	un	8,00	\$ 168.245,00	\$ 1.345.960,00
Baldas Interruptor	117	un	8,00	\$ 94.037,00	\$ 752.496,00
Baldas Electricas Toma Muro	217	un	8,00	\$ 150.190,00	\$ 1.201.520,00
Tablero 12 Circuitos	217	un	1,00	\$ 270.810,00	\$ 270.810,00
Hora cuadrilla FF con prestaciones	27	Hc	873,00	\$ 28.675,00	\$ 10.295.800,00
Total Costo Directo					\$ 91.238.199,40
Administración		8%			\$ 4.561.059,97
Imprevistos		3%			\$ 2.737.178,98
Utilidad		7%			\$ 6.386.743,90
Total IVA		15%			\$ 13.685.870,92
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 118.609.053,27
TOTAL CANTIDAD					1
VALOR MED					\$ 118.609,05

Fuente: Elaboración Propia

Pág. 20 de 35

1 M3 DE ADOBE				
ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Arcilla (Cortada de mina) 40%	m3	0.40	\$ 14.000,00	\$ 5.600,00
Arena lavada de peña 60%	m3	0.60	\$ 6.462,00	\$ 3.877,20
Hora cuadrilla AA con prestaciones	Hc	0.50	\$ 18.422,00	\$ 9.211,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 18.688,20
TOTAL CANTIDAD				1
VALOR UNITARIO				\$ 18.688,20

Fuente Arcilla: Ladillera Sinclejo EMV - Tel: 313 5495510 - RAMIRO HERNANDEZ
https://www.informacion-empresas.co/Empresa_LADILLERA-SINCLEJO-EMV-SAS.html



11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI: La franja objeto de adquisición predial presenta una construcción principal.

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	20	70	28,57%	2	28,41%	\$ 775.156	\$ 158.358	\$ 616.797	\$ 627.880

12. CÁLCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 190. Conforme a la información obtenida de la ficha predial, la franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas.

CA1: Corredor subterráneo con estribos con 7 postes en reedera de 21x2,00m, piso en concreto de 0,30m anclado en bethón cerámica sobre placa de 0,30 m de espesor, cubierta está en teja de barro sobre cercha en madera, el corredor tiene muro perimetral en bloque estrado plateado 2=0,90m.

ITEM	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	165	m2	35,43	\$ 2.606,00	\$ 92.424,58
Excavación manual	165	m3	10,32	\$ 19.105,00	\$ 197.173,92
Refeno Material en sitio	165	m3	3,44	\$ 19.427,00	\$ 66.751,17
Cimentación Ciclopea	161	m3	3,44	\$ 390.705,00	\$ 1.325.810,18
Placa en Concreto 3000 PSI 10CM malla electrosoldada	189	m2	68,98	\$ 117.033,00	\$ 8.056.892,38
Muro divisorio bloque estrado No. 4	194	m2	12,60	\$ 41.443,00	\$ 522.181,80
Vista 2 manos	197	m2	25,40	\$ 6.571,00	\$ 166.903,40
Poste 0,15 - 0,18 cm (Red) eucalipto	125	un	3,00	\$ 190.088,00	\$ 569.264,00
Estructura madera para teja de barro	184	m	62,30	\$ 45.364,00	\$ 2.358.629,00
Teja en barro natural	184	m2	34,43	\$ 55.705,00	\$ 1.917.657,58
Piso Cerámica aurea	130	m2	34,43	\$ 30.700,00	\$ 1.057.031,00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	27	Hc	66,06	\$ 18.422,00	\$ 1.213.632,00
Imprevistos		%	10,00		\$ 1.728.123,30
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 38.039.343,03
TOTAL CANTIDAD					34,43
VALOR M2					\$ 962.116





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A

CA2. Balcón, con estructura en concreto, contraspetas ancladas en balda exterior y suelo en gramo lavado, ancho de la acera 1.75, 4 escalones H=0.85, con baranda metálica H=0.80m.					
Item	Página Construdata 190	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Concreto corriente Grava común 1500 PSI	90	m3	0.17	\$ 200,000.00	\$ 34,000.00
Barras Corrugadas 600 3/8" (6 m)	81	un	2.05	\$ 15,000.00	\$ 30,750.00
Formalón metálico bandeo 0.30 x 1.2 m	113	l	3.64	\$ 2,000.00	\$ 7,279.00
Acero corr. Fg. 1/4"-1" 60,000 PSI	82	kg	2.25	\$ 2,618.00	\$ 5,890.50
Alambre Negro Recocido	83	kg	1.05	\$ 3,000.00	\$ 3,000.00
Tubo Estructural Redondo 1-1/2" 60P 4MM (6 M)	144	un	2.05	\$ 11,000.00	\$ 22,550.00
Piso en gramo natural aserrado bruto 30 MM	189	m2	2.40	\$ 151,455.00	\$ 363,492.00
Piso Cerámica autosa	130	m2	0.72	\$ 30,750.00	\$ 22,140.00
Horn cuachilla AA con prestaciones	27	Hc	24.00	\$ 18,422.00	\$ 442,128.00
Imprevistos		%	10.00		\$ 85,031.75
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 1,045,388.25
TOTAL CANTIDAD					1.3
VALOR M2					\$ 697,088

CA3. Zona dura; En concreto de 0.15m de espesor, presenta agrietamientos y exposición de material granular en su superficie.					
Desglose del item	Página Construdata 190	unidad	Valor Unit	CANTIDAD	Valor Total
Replanteo	165	m2	\$ 2,808.00	16.48	\$ 46,156.80
Descapote a maquina	165	m3	\$ 9,825.00	5.54	\$ 54,468.00
Concreto corriente grava común 1500 PSI	90	m3	\$ 268,886.00	9.24	\$ 2,484,506.64
Mano de obra AA con prestaciones	27	Hc	\$ 18,422.00	56.00	\$ 1,031,632.00
Imprevistos	-	%	10		\$ 361,876.73
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 3,980,644.05
TOTAL CANTIDAD					16.48
VALOR M2					\$ 215,463

CA4. ColMerta; mixta en teja de barro sobre cercha en madera y 5 columnas de 0.12m x 0.12 m en madera (cuyas bases se encuentran soportadas en concreto, con dimensiones de 0.12m x 0.12m x 0.17m, H=2.00 m.					
Desglose del item	Página Construdata 190	unidad	Valor Unit	CANTIDAD	Valor Total
Polo Base 0.12 x 0.12 h = 1 m*		m	\$ 143,757.00	0.85	\$ 122,193.45
Poste 0.15 - 0.18 cm (6m) eucalipto (Columna de madera)	125	un	\$ 196,088.00	2.00	\$ 392,176.00
Estructura madera para teja de barro	184	m2	\$ 45,384.00	22.81	\$ 1,034,752.84
Cubierta sencilla teja de aluzinc cal 24	184	m2	\$ 57,124.00	0.12	\$ 620,979.88
Teja en barro natural	184	m2	\$ 55,706.00	13.68	\$ 762,815.14
Mano de obra AA con prestaciones	27	Hc	\$ 18,422.00	64.00	\$ 1,170,008.00
Imprevistos	-	%	10%		\$ 401,171.63
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 4,412,887.94
TOTAL CANTIDAD					22.81
VALOR M2					\$ 193,463

Pág. 22 de 35



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A

POLLO BASE 0,12 x 0,12					
ÍTEM	Página Construida 190	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL
Acero corr. Fig. 1/4" - 1" 60.000 PSI	187	Kg	\$ 2.618	1,00	\$ 2.618,00
Alambre Negro Recocido	187	Kg	\$ 273	0,00	\$ 24,57
Barra Corrugada G-60 3/8" (6 m)	187	Un	\$ 22.354	2,46	\$ 54.990,84
Concreto Cte. Grava común 3000 PSI	187	m3	\$ 51.104	0,02	\$ 1.022,08
Desenclafante emulsionado (18 Kg)	187	Un	\$ 8.211	0,03	\$ 246,33
Distancador cm - 20 6,5mm - 3/8"	187	Un	\$ 1.140	4,00	\$ 4.560,00
Durmiente 4 cm x 4 cm x 2,9 m Ord.	187	Un	\$ 5.729	1,00	\$ 5.729,00
Membrana curadora blanco (20 Kg)	187	Kg	\$ 507	0,10	\$ 50,70
Puntilla con cabeza 2"	187	lb	\$ 1.540	0,40	\$ 456,00
Repisa 8 x 4 cm x 2,9 m Ordinario	187	Un	\$ 3.438	0,300	\$ 1.031,40
Tabla chapa 30 x 1,8 - 2 cm x 2,9 m Ord.	187	Un	\$ 22.906	1,00	\$ 22.906,00
Vibrador de concreto	187	d	\$ 2.094	0,1	\$ 209,40
Hora cuadrilla AA - Prestaciones	26	hc	\$ 18.422	2,00	\$ 36.844,00
Herramienta menor	187	%	10,00		\$ 13.068,83
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 143.757,15
VALOR ADOPTADO					\$ 143.757

CAS, Rampa vehicular, en concreto reforzado con dilataciones y espesor e=0.20m.					
Descripción del ítem	Página Construida 190	unidad	Valor Unit	CANTIDAD	Valor Total
Replanteo	185	m2	\$ 2.608,00	11,79	\$ 30.724,74
Desapote a máquina	185	m3	\$ 9.826,00	2,38	\$ 23.167,35
Concreto corriente grava común 3000 PSI	99	m3	\$ 364.889,00	2,36	\$ 880.818,84
Malla Electrosoldada XX-159 6 X 2,35M	81	un	\$ 129.182,00	0,94	\$ 121.431,08
Meno de obra AA con prestaciones	27	hc	\$ 18.422,00	56,00	\$ 1.031.632,00
Imprevistos	-	%	10		\$ 208.787,40
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 2.274.331,41
TOTAL CANTIDAD					11,79
VALOR M2					\$ 192.903

Pág. 23 de 38

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI.

Las siguientes construcciones anexas que se encuentran en la franja objeto de avalúo son susceptibles de ser depreciadas:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	REMO EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	20	50	41,00%	2	29,67%	\$ 582.110,00	\$ 164.867	\$ 387.149	\$ 347.000
CA2	18	70	25,71%	2	10,48%	\$ 897.048,00	\$ 73.685	\$ 823.361	\$ 634.000
CA3	20	70	28,57%	2	23,41%	\$ 215.483,00	\$ 44.005	\$ 171.478	\$ 171.000
CA4	20	50	40,00%	2	29,87%	\$ 189.483,00	\$ 57.706	\$ 131.778	\$ 136.000
CA5	18	70	25,71%	2	15,37%	\$ 182.900,00	\$ 28.325	\$ 154.575	\$ 164.800



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

Teléfono: 8183378
Avenida (Carrera) 18 No. 119-43 Of. 507
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	PRECIO (und)
Sábila DAP= 0,10 m, h= 0,50 m	3 und	\$ 7.500
Oregano DAP= 0,10 m, h= 0,50 m	3 und	\$ 7.500
Apio DAP=0,10 m, h=0,70 m	1 und	\$ 7.500

CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UMT.	VALOR TOTAL
Sábila DAP= 0,10 m, h= 0,50 m	un	3,00	\$ 7.500,00	\$ 22.500,00
Oregano DAP= 0,10 m, h= 0,50 m	un	3,00	\$ 7.500,00	\$ 22.500,00
Apio DAP=0,10 m, h=0,70 m	un	1,00	\$ 7.500,00	\$ 7.500,00
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 52.500,00

Pág. 24 de 36



14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta acceso a través de vía secundaria a la vía Nacional – ruta No. 62, que se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El predio presenta construcciones anexas.
- El predio está ubicado en zona urbana con uso principal de aptitud forestal.
- El predio cuenta con un área total de 1.892,00 m²; la franja requerida por el proyecto es de 72,24 m².
- El predio presenta una topografía definida como ondulada.
- El valor final del avalúo corporativo se aproxima al peso más cercano por práctica valuatoria, dado que es más usual el intercambio de moneda en pesos y no en centavos en el territorio nacional.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/ 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

Pág. 25 de 30





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A

15. RESULTADO DE AVALÚO.

PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A
Prop. DARIO ALFONSO SARRIA VELEZ

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO (UF1)	m2	72.24	\$ 32.778,00	\$ 2.367.882,72
TOTAL TERRENO				\$ 2.367.882,72
CONSTRUCCION PRINCIPAL				
C1	m2	135,36	\$ 617.000,00	\$ 83.517.120,00
TOTAL CONSTRUCCION PRINCIPAL				\$ 83.517.120,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m2	34,43	\$ 367.000,00	\$ 13.324.410,00
CA2	m	1,50	\$ 624.000,00	\$ 936.000,00
CA3	m2	16,48	\$ 171.000,00	\$ 3.100.080,00
CA4	m2	22,81	\$ 136.000,00	\$ 3.102.160,00
CA5	m2	11,79	\$ 164.000,00	\$ 1.933.600,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 22.496.210,00
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 62.500,00
TOTAL MEJORAS				\$ 106.025.830,08
TOTAL AVALUO				\$ 108.393.713

TOTAL AVALÚO: CIENTO OCHO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS TRECE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 108.393.713,00).

Bogotá, D.C., 10 de Julio de 2019.

Pág. 26 de 38

Cordialmente,


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


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


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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO



ENTORNO



ENTORNO



VISTA GENERAL



CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL: ACCESO



**CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL: SALA
COMEDOR**



**CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL:
HABITACIÓN**

Pág. 27 de 30



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

Telefax: 6123378
Avenida (Carreca) 18 No. 119-43 Q6 807
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A



**CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL:
HABITACIÓN**



**CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL:
HABITACIÓN**



**CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL:
COCINA**



**CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL:
CUARTO DE ROPAS**



**CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL:
BAÑO**



**CONSTRUCCIÓN ANEXA 1.
CORREDOR CUBIERTO**

Pág. 25 de 36

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

Teléfono: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 807
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C., Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A



CONSTRUCCIÓN ANEXA 2. ESCALERA



CONSTRUCCIÓN ANEXA 3. ZONA DURA



CONSTRUCCIÓN ANEXA 4. CUBIERTA



CONSTRUCCIÓN ANEXA 5. RAMPA VEHICULAR



ESPECIE: SABILA



ESPECIE: OREGANO

Pág. 29 de 38



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

Telefax: 0123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-42 OF. 807
e-mail: lonjinmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C., Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A

16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



Cañasgordas Florece con Amor
Administración 2016-2018



**ALCALDÍA DE
CAÑASGORDAS**

Secretaría de Planeación

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

CERTIFICA QUE:

Que el acuerdo No 036 del 2013 expedido por el Consejo Municipal de Cañasgordas -Antioquia "por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cañasgordas"; y de acuerdo a la cartografía contenida en él y con la finalidad de dar atención a la consulta elevada por el proyecto "AUTOPISTA AL MAR 2" a través del consecutivo PSA-201707310807-L, con radicado en el municipio de Cañasgordas N° 1541 del 18 de agosto del 2017, se tiene que:

Para el predio consultado y en concordancia con lo dispuesto en el EOT, Título II, Contenido Estructural, Capítulo II: Clasificación del suelo, Artículos 19 y 20, definen la Clasificación General de los Usos del suelo; estableciendo estos en: Principales, Complementarios, Restringidos y Prohibidos.

Que el bien inmueble identificado con cédula catastral N° 138 01 001 059 00006 inscrito a nombre de DARIO ALONSO SARRIA VELEZ con folio de matrícula inmobiliaria N° 011-17339, es un predio URBANO localizado en un sector con dirección CR 27ª No 45P - 132, de acuerdo al Mapa N°13 de la cartografía del EOT con el Título Mapa de usos del suelo SECTOR URBANO DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS, tiene la siguiente clasificación de usos:

USOS	ZONA URBANA
Uso	Aptitud forestal, conservando ríos y fuentes hídricas y vías, dentro de estos será de protección
Usos Complementarios	Áreas y corredores de actividad múltiple
Usos Restringidos	Aprovechamientos forestales domésticos
Usos Prohibidos	Establecimiento de nuevos asentamientos humanos, sin el cumplimiento de requisitos legales

Pág. 30 de 36

Calle 25 N° 29 A-03 - Palacio Municipal PBX: 8564634 - 8564101 Fax: 8564081
Código postal: 057060 - email: planeacion@canasgordas-antioquia.gov.co

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A



Cañasgordas Florece con Amor
Administración 2016-2019



**ALCALDÍA DE
CAÑASGORDAS**

Secretaría de Planeación

Definición:

"Zona Urbana: Constituye esta categoría las áreas que se encuentran dentro del perímetro urbano

Localización General:



Pág. 31 de 36

Fuente: Catastro



Calle 26 N° 29 A-03 - Palacio Municipal PBX: 8564034- 8564101 Fax: 8564081
Codigo postal: 057060 - email: planeacion@canasgordas-arboquit.gov.co

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

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 807
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A

16.4. PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

NOMBRE DE LA ESPECIE	VALOR MINIMO POR PLANTA	VALOR INTERMEDIO POR PLANTA	VALOR MAXIMO POR PLANTA	VALOR ADOPTADO
SABILA	\$ 5.000,00	\$ 7.500,00	\$ 10.000,00	\$ 7.500,00
APIO	\$ 5.000,00	\$ 7.500,00	\$ 10.000,00	\$ 7.500,00
OREGANO	\$ 5.000,00	\$ 7.500,00	\$ 10.000,00	\$ 7.500,00

Pág. 34 de 30



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A
INDEMNIZACIONES RESOLUCIÓN 898 Y 1044 IGAC, DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.

I. IDENTIFICACION DEL PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A.

Tipo de Inmueble: FRANJA DE TERRENO

Dirección: CR 27 A N 44 A -132

Barrio: IMANTAGO.

Municipio: CAÑASGORDAS.

Departamento: ANTIOQUIA

Cedula catastral: 138-1-001-001-0059-00006-0000-00000

Títulos de adquisición: Compraventa mediante Escritura Pública N° 021 de fecha 29 de Enero de 2005 otorgada en la Notaria Única de Cañasgordas. Personas que intervienen en el acto De: Murillo Higuila Antonio José, Sarria Vélez María Luzmira A: Sarria Vélez Darío Alfonso.

Matrícula Inmobiliaria: 011-17339.

Propietario: DARIO ALFONSO SARRIA VÉLEZ



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.

Pág. 35 de 38

III. CONSIDERACIONES

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-054A

IV. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

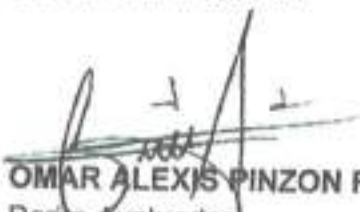
Total Indemnizaciones Daño Emergente		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado y registro (Escritura de compraventa y registro).	\$ -	No Aplica compensación por este concepto
2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje.	\$ -	No Aplica compensación por este concepto
3. pérdida de utilidad por contratos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

Bogotá, D.C., 10 de Julio de 2019,
Cordialmente,


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


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

Pág. 33 de 36


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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALUOS

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

En Bogotá, D.C. siendo las 8:20 a.m. del día 10 de Julio de 2019, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato de prestación de servicios celebrado entre CONCESION AUTOPISTAS URABA S.A.S. y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C. :

MIEMBROS COMITÉ AVALUOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ

LISANDRO CASTAÑEDA

JOSE FELIX ZAMORA MORENO

OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

Actúo como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

No.	Avalúo	Valor Total
1	CAM2-UF1-CCG-054A	\$ 100.303.713,00



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

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



COMITÉ DE AVALUOS

DIEGO MONROY RODRIGUEZ

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

LISANDRO CASTAÑEDA

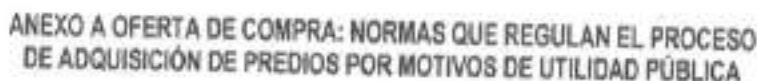
Miembro Comité
RAA AVAL-79425497

JOSE FELIX ZAMORA MORENO

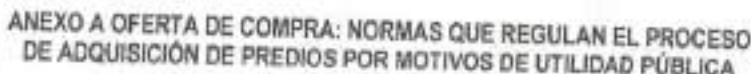
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

Perito avaluador
RAA AVAL-1014242153

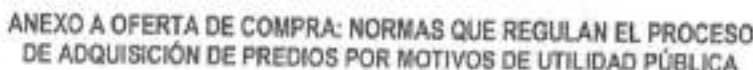


**TODOS POR UN
NUEVO PAÍS**



**TODOS POR UN
NUEVO PAÍS**
PAÍS EDUCANDO EDUCANDO

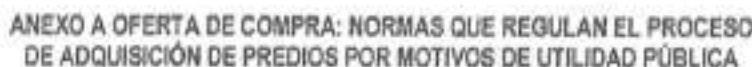
**TODOS POR UN
NUEVO PAÍS**

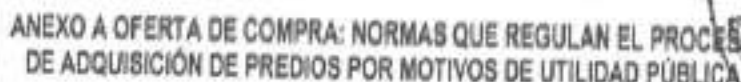


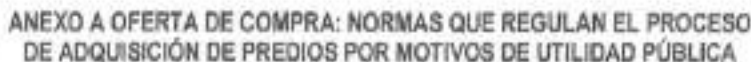
ANEXO A OFERTA DE COMPRA: NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA



**TODOS POR UN
NUEVO PAÍS**
PAZ LIBERTAD JUSTICIA



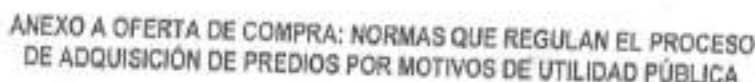




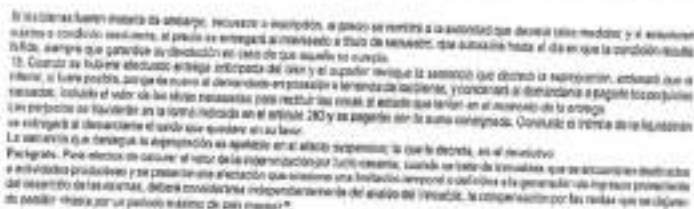
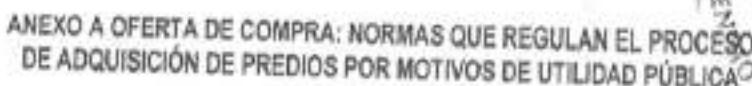


Stamp: **Servicios Postales Nacionales S.A.**
23 ENE 2020
EXPEDIENTE

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd



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



PLAN DE AUTOMATIZACIÓN DE CÁLCULO Y DISEÑO: Para que en el proceso de automatización y programación de estructuras para la realización de proyectos de infraestructura de transporte, se requiera la automatización de cálculos por lotes, la siguiente

**TODOS POR UN
NUEVO PAÍS**
POR EQUIDAD EDUCATIVA

AUTOPISTAS URABÁ=

