

Bogotá, 10 de junio de 2020

Requiere respuesta: SI ☒ NO ☐

Señora:

NATALIA ANDREA USUGA CARDONA

Predio denominado La Pradera

Ubicado en la Vereda Guadual/El Paso (según ficha catastral)

Municipio de Cañasgordas

Departamento Antioquia

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

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

ASUNTO: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta de Compra 03-03-20200128000393 de fecha veintiocho (28) de enero de 2020, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K04+652,58 abscisa final: K04+703,44**, de la margen Derecha del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "La Pradera, ubicado en la Vereda Guadual/ El Paso (según ficha catastral) del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral **138-2-001-000-0020-00027-0000-00000**, Número Predial Nacional **05-138-00-01-00-00-0020-0027-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-17062** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

Respetada Señora:

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20200128000394 de fecha veintiocho (28) de enero de 2020, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra 03-03-20200128000393 de fecha veintiocho (28) de enero de 2020, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre la **abscisa inicial K04+652,58 abscisa final: K04+703,44** de la margen Derecha proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, y teniendo en cuenta que la citación fue enviada a través de la Empresa de Correo Certificado Servicios Postales Nacionales S.A. - 4-72 mediante número de guía RB759852475CO el siete (07) de febrero de 2020, publicado en la en la página web de la Agencia

Nacional de Infraestructura - ANI (<https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso>) el día doce (12) de marzo de 2020, publicada en la página web de la concesión (<http://autopistasuraba.com/avance-concesion/gestion-predial/>) el día el día doce (12) de marzo de 2020, 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 doce (12) de marzo de 2020, y en la cartelera de la Personería Municipal del Municipio de Cañasgordas, ubicada en la calle 25 No. 29A, el día doce (12) de marzo de 2020 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 03-03-20200128000393 de fecha veintiocho (28) de enero de 2020 *"por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes **abscisa inicial K04+652,58 abscisa final: K04+703,44** localizado en la margen Derecha del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado "La Pradera, ubicado en la vereda Guadual/El Paso (según ficha catastral) del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral **138-2-001-000-0020-00027-0000-00000**, Número Predial Nacional **05-138-00-01-00-00-0020-0027-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-17062** 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 03-03-20200128000394 de fecha veintiocho (28) de enero de 2020, 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.

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 03-03-20200128000393 de fecha veintiocho (28) de enero de 2020, copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF1-CCG-093**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C de fecha 17

de diciembre de 2019, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



RONG GUIMIN
Representante Legal (E)
CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S
En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Anexos:
Copia de Oferta de Compra
Copia de Inventario y registro fotográfico
Copia de Ficha y plano Predial
Copia de Uso de Suelo
Copia de avalúo
Copia de normas aplicables

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

Proyecto: PO - Coord. Predial UNICA
Revisó: CM Coord. Predial / SD - Director Predial / LT- Ger Técnico
Aprobó: RG - Gerente General (S)
Entrevista: Consejo Mar 2 - Unica. Entrevista: Cesar2 - UNICA

PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

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.autopistasuraba.com, el cual permanecerá fijado por el término de cinco (5) días, con el fin de notificar a la señora **NATALIA ANDREA USUGA CARDONA**, de la Oferta de Compra 03-03-20200128000393 de fecha veintiocho (28) de enero de 2020, "por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes **abscisa Inicial K04+652,58 abscisa final: K04+703,44** localizado en la margen Derecha del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1**, a segregarse del predio denominado "La Pradera, ubicado en la Vereda Guadalupe El Paso (según ficha catastral), del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral **138-2-001-000-0020-00027-0000-00000**, Número Predial Nacional **05-138-00-01-00-00-0020-0027-0-00-00-0000** y folio de matrícula inmobiliaria No. **011-17062** 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 Pública la Oferta de Compra 03-03-20200128000393 fecha veintiocho (28) de enero de 2020, contenida en cuatro (4) folios, la ficha predial de fecha diecisiete (17) de mayo de 2019, contenida en dos (02) folios, plano predial de fecha mayo de 2019 contenido en dos (2) folios, usos del suelo de fecha trece (13) de mayo de 2019, contenido en dos (2) folios, Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ, de fecha diecisiete (17) de diciembre 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 AUTOISTAS 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 AUTOISTAS URABÁ S.A.S.,

EL 23 Junio 2020 A LAS 5:00 P.M.

DESEFIJADO EL 1 Julio 2020 A LAS 5:00 P.M.



RONG GUIMIN
Representante Legal (E)
CONCESION AUTOISTAS URABÁ S.A.S
En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Proyecto: PD – Coord. Predial UNICA
Revisó: CM Coord. Predial /SD- Director Predial A.T- Ger Técnico
Aprobó: RG- Gerente General (S)
Entérrese: Concordo Mar 2 – Única. Enterrese: Cmsr2 - UNICA



COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200421001667
Fecha: 21/04/2020 12:12:05 p. m.
Usuario: ewargas
Fecha impresión: 21/04/2020 12:13:20 p. m.

Bogotá, 21 de abril de 2020

Requiere respuesta: SI ☒ NO ☐

Señora:
NATALIA ANDREA USUGA CARDONA
Predio denominado La Pradera
Ubicado en la Vereda Guadual / El Paso (según ficha catastral)
Municipio de Cañasgordas
Departamento Antioquia



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

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

ASUNTO: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta de Compra 03-03-20200128000393 de fecha veintiocho (28) de enero de 2020, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicadas en la **abscisa inicial K04+652,58 abscisa final: K04+703,44**, de la margen Derecha del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio de mayor extensión denominado "La Pradera, ubicado en la Vereda Guadual / El Paso (según ficha catastral) del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-2-001-000-0020-00027-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0020-0027-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 011-17062 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

Respetados Señores:

En razón a que mediante oficio de citación número 03-03-20200128000394 de fecha veintiocho (28) de enero de 2020, emitido por la Concesión Autopistas Urabá S.A.S., se instó a comparecer a notificarse de la Oferta de Compra 03-03-20200128000393 de fecha veintiocho (28) de enero de 2020, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, cultivos y especies, ubicadas entre la **abscisa inicial K04+652,58 abscisa final: K04+703,44** de la margen Derecha proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, y teniendo en cuenta que la citación fue enviada a través de la Empresa de



COMUNICACIONES ENVIADAS
Radicado: 03-03-20200421001667
Fecha: 21/04/2020 12:12:05 p. m.
Usuario: evergas
Fecha impresión: 21/04/2020 12:13:20 p. m.

Correo Certificado Servicios Postales Nacionales S.A. - 4-72 mediante número de guía RB759852475CO el Siete (07) de febrero de 2020, publicado en la en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI (<https://www.ani.gov.co/servicios-de-informacion-al-ciudadano/notificaciones-por-aviso>) el día doce (12) de marzo de 2020, publicada en la página web de la concesión (<http://autopistasuraba.com/avance-concesion/gestion-predial/>) el día doce (12) de marzo de 2020, 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 doce (12) de marzo de 2020, y en la cartelera de la Personería Municipal del Municipio de Cañasgordas, ubicada en la calle 25 No. 29A, el día doce (12) de marzo de 2020 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 1° 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 AUTOISTAS URABÁ S.A.S.**, expidió la Oferta de Compra contenida en el oficio 03-03-20200128000393 de fecha veintiocho (28) de enero de 2020 "por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno y sus mejoras ubicado en las siguientes **abscisa inicial K04+652,58 abscisa final: K04+703,44** localizado en la margen Derecha del proyecto vial **CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado "La Pradera, ubicado en la vereda Guadual / El Paso (según ficha catastral) del Municipio de Cañasgordas (Antioquia), identificado con cédula catastral 138-2-001-000-0020-00027-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0020-0027-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 011-17062 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 03-03-20200128000394 de fecha veintiocho (28) de enero de 2020, emitido por la Concesión Autoistas Urabá S.A.S., se les informo las condiciones de modo, tiempo, y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

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 03-03-20200128000393 de fecha veintiocho (28) de enero de 2020, copia de la Ficha Técnica Predial No. **CAM2-UF1-CCG-093**, copia del

Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C de fecha 17 de diciembre de 2019, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



RONG GUIMIN
REPRESENTANTE LEGAL (SUPLENTE)
CONCESION AUTOPISTAS URABÁ S.A.S
En delegación de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA



Anexos:

Copia de Oferta de Compra
Copia de Inventario y registro fotográfico
Copia de Ficha y plano Predial
Copia de Uso de Suelo
Copia de avalúo
Copia de normas aplicables.

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

Proyecto: PO – Corred. Predial UMCA
Revisó: CM Coord. Predial/SD- Director Predial/ET-Ger Técnico
Aprobó: RG- Gerente General (S)
Entregó: Consorcio Mer 2 – Uraica Entierros: Cisar2 - UMCA

Bogotá D.C., 28 de enero de 2020

Requiere respuesta: SI ☒ NO ☐

Señores:
HERNANDO USUGA DAVID
NATALIA ANDREA USUGA CARDONA
predio la pradera
Ubicado en la Vereda Guadalupe/El Paso (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: K04+652,58 - Abscisa final: K04+703,44; localizado en el margen Derecha; del proyecto vial CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2, Unidad Funcional 1, a segregarse del predio denominado La Pradera, ubicado en la Vereda Guadalupe/El Paso (según ficha catastral) del Municipio de Cañasgordas, Departamento de Antioquia, identificado con Cédula Catastral 138-2-001-000-0020-00027-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0020-0027-0-00-00-0000 y Matrícula Inmobiliaria No 011-17062 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-**.

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-093**, de la cual se anexa copia; área de terreno de un predio denominado **LA PRADERA**, ubicado en la Vereda Guadalupe El Paso (según ficha catastral) del Municipio de Cañasgordas, del Departamento de Antioquia, identificado con la cédula catastral No 138-2-001-000-0020-00027-0000-00000, Número Predial Nacional 05-138-00-01-00-00-0020-0027-0-00-00-0000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **011-17062** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **DOSCIENTOS VEINTISÉIS PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS (226.80m²)**, 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 17 de diciembre de 2019, es por la suma de **NUEVE MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9.620.811,00)** correspondiente al avalúo comercial del área de terreno y especies plantadas 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 los propietarios tendrán 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.

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, diferencia de áreas entre ficha predial sistema de información y catastro Antioquia con un área reportada de 11.6437 ha., para folio de matrícula inmobiliaria N° 011-17062 y escritura pública No.1664 del 04 de noviembre de 2017, otorgada por la Notaría Única de Mariquita reportan un área de 9 Has.

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.

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 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 al Abogado Nestor Acuña Daza, celular: 3118672837, email n.acuna@compromisolegal@gmail.com

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No CAM2-UF1-CCG-093, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ, 17 de diciembre 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

Adjuntos: 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: UNICA
Revista: Cabañez - Afno - J.Fandino
Avalúo: Sánchez
Entrense: N/A





AUTOPISTAS URABÁ

SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRAL

INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR

ELABORADO	FECHA
REVISADO	MP
APROBADO	PROYECTO
EDICIÓN 1	2019-11-15

FECHA	17/05/2019		
PROYECTO	CONCESIÓN AUTOPISTA AL MAR 2		
SECTOR	UF1 - CAÑASGORDAS URAMITA	Nº PREDIO	CAM2-UF1-CCG-083
DIRECCION	LA PRADERA		
PROPIETARIO	NATALIA ANDREA USUGA CARDONA Y OTRO		
AREA REQUERIDA	226,80	M²	
AREA TOTAL CONSTRUIDA	37,22	M²	
AREA MEJORAS	17,52	M²	

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES:

	CANT	UNIDAD
C1: CONSTRUCCION 1: DE UN PISO CON ESTRUCTURA EN MADERA, MAMPOSTERIA EN ADOBE, PUERTAS EN MADERA, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO SOSTENIDA EN GUADUA Y PISO EN PLACA DE CONCRETO	37,22	M2

DESCRIPCION OTRAS MEJORAS:

	CANT	UNIDAD
CA1: CERCA FRONTAL 1: CERCA VIVA EN MATARRATON CON SEPARACION ENTRE SI CADA 3 M Y ALAMBRE DE PUAS A 3 HILOS	33,38	ML
CA2: CERCA1: CERCA VIVA EN MATARRATON Y CRUELO MACHO SEPARADOS ENTRE SI CADA 3 M, EN ALAMBRE DE PUAS A CUATRO HILOS	4,68	ML
CA3: MURO: EN BLOQUE ESTRADO CON PARETE DE 1.5 M DE ALTO	5,54	ML
CA4: TANQUE: TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA EN BLOQUE CON PARETE Y DIMENSIONES DE 1,6M * 6,9 M Y 0,7 M DE ALTO	1,00	UN
CA5: CORREDOR CUBIERTO: CON ESTRUCTURA EN GUADUA, DOS COLUMNAS EN MADERA Y DOS COLUMNAS EN GUADUA, CUBIERTA EN TEJA DE BARRO SOSTENIDA EN MADERA PISO EN PLACA EN CONCRETO	17,52	M2

CULTIVOS Y ESPECIES

	CANT	UNIDAD
CACAO PRODUCCION (DAP= 3,20 m; H= 5 m)	1	UN
GUAMO (DAP= 0,20 m; H= 15 m)	2	UN
GUAMO (DAP= 0,50 m; H= 20 m)	1	UN
GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,10 m; H= 15 m)	1	UN
GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,30 m; H= 15 m)	1	UN
GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,05 m; H= 3 m)	1	UN
GUAYABO PRODUCCION (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	3	UN
GUAYABO PRODUCCION (DAP= 0,05 m; H= 3 m)	3	UN
GUIBAN (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	2	UN
GUIBAN (DAP= 0,20 m; H= 10 m)	1	UN
POMO (DAP= 0,20 m; H= 15 m)	1	UN
PASTO BRACHARIA	110,64	M2

Yo, _____ identificado con cédula de ciudadanía N° _____ de _____ certifico que la información suministrada es veraz, que estoy en pleno conocimiento de ella y que el área a adquirir fue demarcada en el terreno. Este documento no tiene ninguna implicación jurídica para el propietario.

PROPIETARIO, POSEEDOR,
ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR

REPRESENTANTE CONCESIONARIO

 ANI Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		 AUTOPISTAS URBASÁ	Código: GCSP-F-133
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Versión: 001
	FORMATO	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGG5		Fecha: 05/09/2014



AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-093

Fecha: 17 / 05 / 2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)



GENERAL

GENERAL



LINDERO INICIAL

LINDERO FINAL

	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
CAM2-UF1-CCG-093

Fecha: 17 / 05 / 2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)



CA1: CERCA FRONTAL 1



CA2: CERCA 1



CA3: MURO



CA3: MURO

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN			Código: GCSP-F-133
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		Versión: 001
	FORMATO	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGG5		Fecha: 05/09/2014



AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-093

Fecha: 17 / 05 / 2019
Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
CA4: TANQUE	CA4: TANQUE
	
C1: CONSTRUCCIÓN 1 FRENTE	C1: CONSTRUCCIÓN 1 LATERAL

 ANI Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-F-133
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	FORMATO	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGG5	Fecha: 05/09/2014

AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-093

Fecha: 17 / 05 / 2019
Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
C1: CONSTRUCCIÓN 1 CUBIERTA	CAS: CORREDOR CUBIERTO
	
CAS: CORREDOR CUBIERTO	CAS: CORREDOR CUBIERTO

 Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		Código: GCSP-F-133
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Versión: 001
	FORMATO	REGISTRO FOTOGRÁFICO PGG5	Fecha: 05/09/2014



AUTOPISTA AL MAR 2
CONTRATO DE CONCESIÓN No. 018 DEL 2015
CAM2-UF1-CCG-093

Fecha: 17 / 05 / 2019
Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)

	
CACAO (DAP=0,20 M; H=5 M)	GUAMO (DAP=0,20 M; H=15 M)
	
GUAMO (DAP=0,30 M; H=20 M)	GUANÁBANO PRODUCCIÓN (DAP=0,10 M; H=10 M)

 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
CAM2-UF1-CCG-093

Fecha: 17 / 05 / 2019

Lugar: Municipio Cañasgordas (Antioquia)



GUANÁBANO PRODUCCIÓN (DAP=0,30 M; H=15 M)



GUANÁBANO PRODUCCIÓN (DAP=0,05 M; H=3 M)



GUAYABO PRODUCCIÓN (DAP=0,10 M; H=5 M)



GUAYABO PRODUCCIÓN (DAP=0,05 M; H=3 M)

 Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		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
CAM2-UF1-CCG-093

Fecha: 17 / 05 / 2019

Lugar: **Municipio Cañasgordas (Antioquia)**



GÜIBÁN (DAP=0,10 M; H=10 M)



GÜIBÁN (DAP=0,20 M; H=10 M)



POMO (DAP=0,20 M; H=15 M)



PASTO BRACHIARIA

PROYECTO DE CONCESIÓN

AUTOPISTA AL N° 12

UNIDAD FUNCIONAL

UP1

CONTRATO N°:

018 DEL 3013

PRECIO N°:

CAM2-UP1-CCG-093

ABIC. RUCAL

ABIC. RUCAL

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PRECIO

NATALIA ANDREA USUGA CARDONA Y OTRO

VEREDA/BARRIO:

MUNICIPIO:

DPTO:

Predio requerido para:

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT

DENS

UN

CAUCHO (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANO (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANO (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

GUANABANO PRODUCCION (DAP= 0,20 m; H= 22 m)

FECHA DE ELABORACIÓN:

Dibujó:

YURY CARDONA TORRES TORO

M.P. 25322-276478 OND

Revisó y Aprobó:

Estal/A

ÁREA TOTAL TERRENO

ÁREA REQUERIDA

ÁREA RETENEDORA

ÁREA SOBRIANTE

ÁREA TOTAL REQUERIDA

30.000,00

225,80

0,00

30.225,80

225,80

Observaciones:

PRECIO CON NÚMERO NACIONAL FISCAL 021302000000020000027000000000

EL ÁREA REQUERIDA SE ENCUENTRA SOBRE LA BRITA NACIONAL DEL TRAMO DE LA

SANITARIAS DE ANTIOQUIA ENTRE LOS P+ 35 Y P+ 54.

EL ÁREA REQUERIDA PRESENTA UN ÁREA EN FONDA DE 148,27 M2.

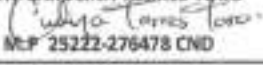
LA CERCA FRONTAL 1 (CA) DESCRITA EN LA PRESENTE FICHA ES OBJETO DE RESTITUCIÓN.

Hoja 1 de 2

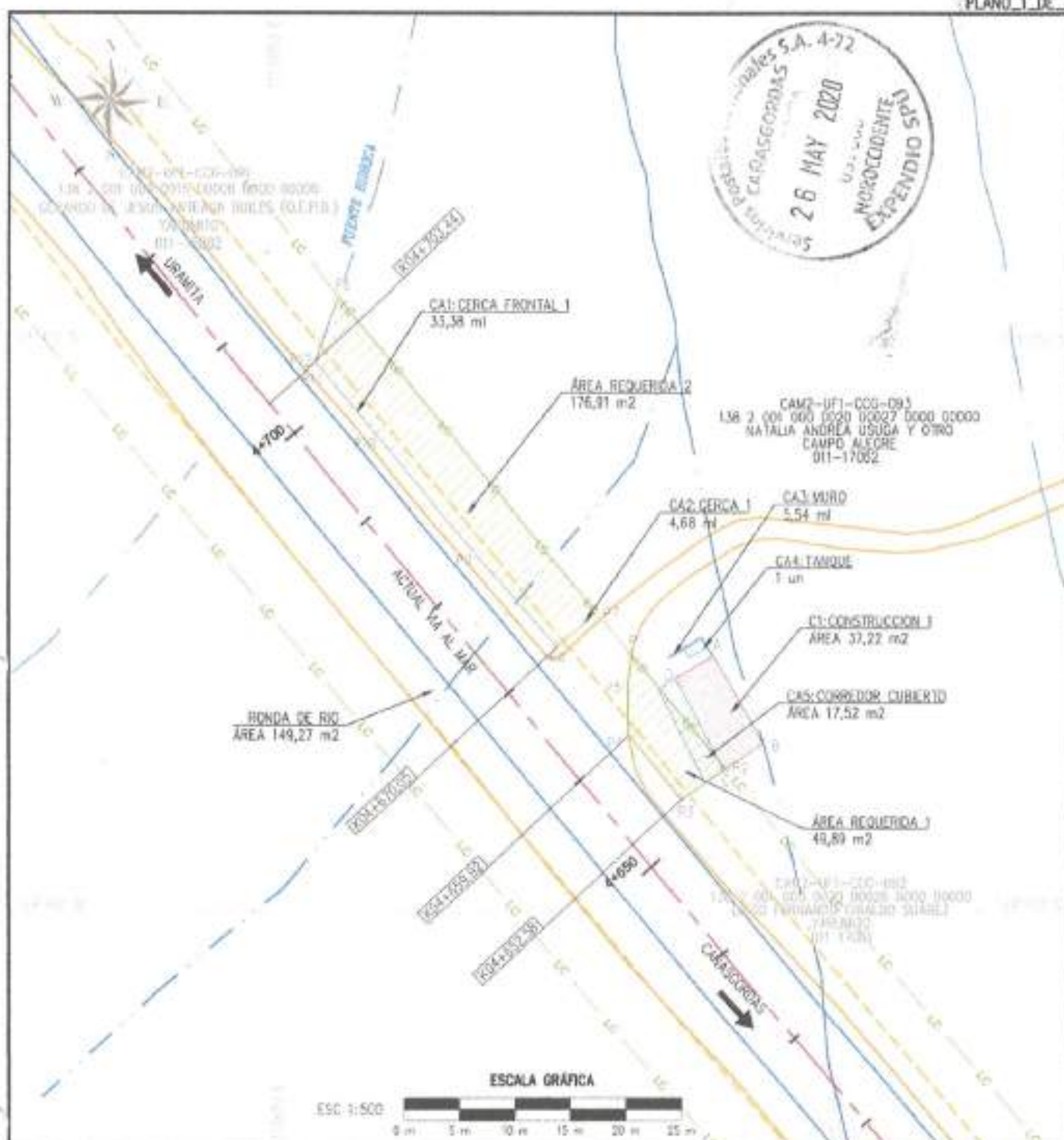
 ANI Agencia Nacional de Infraestructura	 AUTOPISTAS URABÁ	PROYECTO	FICHA PREDIAL
		AUTOPISTA AL MAR 2	CAM2-UF1-CCG-093
		ANEXO FICHA PREDIAL: ÁREAS Y LINDEROS	

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 1			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (ml)
49,89 m2 ABCISA INICIAL K04+652,58 ABCISA FINAL K04+659,92	NORTE:	ACCESO A LA VEREDA YARUMITO (P1)	0,00 m
	ORIENTE:	NATALIA ANDREA USUGA CARDONA Y OTRO (MISMO PREDIO) (P1 - P2)	13,15 m
	SUR:	DIEGO FERNANDO GIRALDO SUAREZ (P2 - P3)	4,78 m
	OCCIDENTE:	VIA AL MAR/ ACCESO A LA VEREDA YARUMITO (P3 - P1)	14,50 m

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AREA 2			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (ml)
176,91 m2 ABCISA INICIAL K04+670,05 ABCISA FINAL K04+703,44	NORTE:	FUENTE HIDRICA (P6)	0,00 m
	ORIENTE:	NATALIA ANDREA USUGA CARDONA Y OTRO (MISMO PREDIO) (P6-P7)	36,27 m
	SUR:	ACCESO A LA VEREDA YARUMITO (P7-P8)	4,68 m
	OCCIDENTE:	VIA AL MAR /FUENTE HIDRICA (P8-P6)	39,45m

REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ	OBSERVACIONES
	YURY CAROLINA TOBRES TOBO  N.º 25222-276478 CND	
FECHA:	FECHA DE ELABORACIÓN: 17/05/2019	





SECCION DISEÑO/REVISIÓN AUTOPISTAS URABÁ	ESTUDIO DE TERRENO Y DISEÑO CONSTRUCCIÓN	REVISOR CONSEJO INTERMUNICIPAL PERMIT.	PROPIETARIO CONSEJO INTERMUNICIPAL PERMIT.	FECHA
ELABORÓ: Diego Andres Flores M.P. 25222-418087 CND	REVISOR: Diego Andres Flores M.P. 25222-418087 CND	PROPIETARIO: NATALIA ANDREA USUGA Y OTRO		
CUADRO DE ÁREAS (m²)				
A. TOTAL: 90.000,00	A. RESERVA: 226,80	A. REMANENTE: 0,00	A. CONST. 37,22	A. SOBRANTE: 89.773,20
FECHA ELAB. 17/05/2019				
ESCALA: 1:500				
CONVENCIONES				
BORDE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA			
EJE VIA PROYECTADA	AREA CONST. REQ.			
LINEA DE COMPRA	AREA CONST. ANEXAS			
CERCAS	AREA REMANENTE			
BORDE VIA EXISTENTE	HONDA DE RIO			
UNIFORME	POSTE			
CHAPLANES CORTE	ARBOL			
CHAPLANES RELLENO	BOSQUE			
PUNTES HORIZALES	CULTIVO			
RE. CATASTRAL				
CAÑASGORDAS - URAMITA MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA				
1382001000002000027000000000 FICHA TECNICA No. NOMBRE ARCHIVO: CND-UP1-000-083 CAM2UP1-000-083				

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA 1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
P1	1241422,72	1113681,2	13,15
P2	1241412,64	1113689,64	4,78
P3	1241409,98	1113685,67	7,34
P4	1241415,58	1113680,92	4,38
P5	1241419,96	1113680,85	2,78
P1	1241422,72	1113681,2	
AREA TOTAL: 49,89 M2			

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA 2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
P6	1241454,32	1113654,74	36,27
P7	1241426,51	1113678,03	4,68
P8	1241423,43	1113674,51	11,12
P9	1241431,68	1113667,06	13,53
P10	1241441,99	1113658,3	7,43
P11	1241447,67	1113653,51	1,3
P12	1241448,63	1113652,63	6,07
P6	1241454,32	1113654,74	
AREA TOTAL: 176,91 M2			

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCION 1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (M)
A	1241422,63	1113688,53	8,93
B	1241414,89	1113693,01	4,28
C	1241412,51	1113689,45	9,17
D	1241420,6	1113685,13	3,96
A	1241422,63	1113688,53	
AREA TOTAL: 37,22 M2			



GERENTE: ROSA FREIDA AUTOPISTAS URBABÁ	DELEGADO DE TRABAJO Y SEGURIDAD: ROBERTO C. P.	REVISOR: CONCORDIA INTERVENCIÓN PEB-ET APROBADO: CONCORDIA INTERVENCIÓN PEB-ET	FIRMA: M.P.:	FECHA: 	CONVENCIONES BORDE VIA PROYECTADA C/E VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CERCAS BORDE VIA EXISTENTE LINDERO CHAFLANES CORTE CHAFLANES RELLENO FUENTES HIDRICAS AREA REQUERIDA AREA CONST. REQ. AREA CONST. ANEXAS AREA REMANENTE RONDA DE RIO POSTE ARBOL BOSQUE CULTIVO
ELABORÓ: Diego Andres Florit M.P. 25222-418087 CND REVISOR: Diego Andres Florit M.P. 25222-418087 CND		FIRMA: 		PROPIETARIO: NATALIA ANDREA USUGA Y OTRO	
CUADRO DE ÁREAS (m²)				FECHA ELAB.: 17/05/2019	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: CAÑASGORDAS-ANTIOQUIA
A. TOTAL: 90.000,00	A. REQUERIDA: 226,80	A. REMANENTE: 0,00	A. CONSTR.: 37,22	A. SOBRIANTE: 89.773,20	MZ. CATASTRAL: 1382001000002000027000000000
RESEA: N/A					FICHA GRAFICA MZ. NOBRE ARCHIVO: CND-UP-000-000 CND-UP-000-000



Cañasgordas Florece con Amor
Administración 2016-2019



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”; 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” según el proyecto con ficha predial CAM2-UF1-CCG-093 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° 1382001000002000027000000000, es un predio **RURAL** ubicado en la vereda EL PASO, de acuerdo al mapa N° 4 de la Cartografía del EOT con el Título Mapa de usos del suelo SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS, tiene la siguiente clasificación de usos:

USOS	ZONA RURAL
Usos Principales	Agroforestal
Usos Complementarios	Agrícola
Usos Restringidos	Aprovechamientos forestales doméstico. Extracción de especies forestales no vedadas por la legislación y únicamente en áreas que presenten un plan de manejo, aprobado por CORPOURABA. Asentamientos humanos.
Usos Prohibidos	Quemas, minería, contaminación de ríos y quebradas.
Restricciones	Establecimientos de nuevos asentamientos humanos, sin el cumplimiento de requisitos legales.





Cañasgordas Florece con Amor
Administración 2016-2019



**ALCALDÍA DE
CAÑASGORDAS**

Secretaría de Planeación

OBSERVACION: El uso principal y complementario permite en los predios paralelos a las vías principales el desarrollo de otras actividades (comerciales o turísticas) siempre y cuando no generen impactos ambientales negativos y cumplan con la normatividad vigente.

Definición:

"Zona Rural: Constituye esta categoría las áreas que se encuentran por fuera del perímetro urbano.

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 13 días del mes de mayo de 2019.


JESUS ARNALDO 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: Arnaldo O.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - FRANJA DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES

DIRECCIÓN: LA PRADERA

VEREDA: EL PASO

MUNICIPIO: CAÑASGORDAS

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA

AVALÚO N°: 078-2019

SOLICITANTE: CONCESIÓN AUTOPISTAS URABÁ 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., DICIEMBRE 17 DE 2019



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

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. Matrícula 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. Características agrológicas
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Vías de acceso y transporte

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio

Pág. 2 de 34



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

- 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. CÁLCULOS VALOR TERRENO

- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
- 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
- 10.3. Servidumbres
- 10.4. Zonas de Protección

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN

- 11.1. Costos de reposición
- 11.2. Depreciación (fitto y corvinni)

12. CÁLCULO VALOR ANEXOS

- 12.1. Costos de reposición
- 12.2. Depreciación (fitto y corvinni)

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

- 13.1. Soportes de valores de cultivos y especies

14. CONSIDERACIONES GENERALES

15. RESULTADO DE AVALÚO

16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA



Pág. 3 de 34



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

1. INFORMACIÓN 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 recibido del oficio de solicitud de avalúos comerciales del día 5 de agosto de 2019.

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Franja de terreno con construcciones.

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 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1420 de 1998, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.5 DEPARTAMENTO: Antioquia.

1.6 MUNICIPIO: Cañasgordas.

1.7 VEREDA O CORREGIMIENTO: El Paso.

1.8 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: La Pradera.

1.9 ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial K04+652,58-D y abscisa final K04+703,44 D.

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

1.11 USO POR NORMA: De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial de 2013 para el municipio de Cañasgordas 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" 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 RURAL y como uso principal tiene AGROFORESTAL.

Pág. 4 de 34



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

1.12 INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cédula. Catastral Actual	138-2-001-000-0020-00027-0000-00000
Área Terreno	11,6437 Ha
Área Construcción	0 m2
Área Construcción Anexa	0 m2
Avalúo Catastral	\$ 16.597.068

Fuente: Ficha predial catastral No. 5703337 Correspondiente al predio CAM2-UF1-CCG-093.



1.13 FECHA DE VISITA AL PREDIO: 30 de Agosto de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

1.14 FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 17 de diciembre de 2019.

2 DOCUMENTOS CONSULTADOS

2.4 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del predio CAM2-UF1-CCG-093, del 17 de Mayo de 2019.
- Plano Predial del predio CAM2-UF1-CCG-093 del 17 de Mayo de 2019.
- Certificado Uso del Suelo, del 13 de Mayo del 2019.
- Estudio de Títulos del predio CAM2-UF1-CCG-093, del 24 de mayo de 2019.
- Certificado de tradición y libertad del Folio de Matrícula Inmobiliaria No 011-17062 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino, del 17 de diciembre de 2019.
- Consulta catastral Ficha predial catastral No. 5703337 Correspondiente al predio CAM2-UF1-CCG-093, del 21 de Mayo de 2019.

Pág. 5 de 34

3 INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1 PROPIETARIOS: Hernando Úsuga David
Natalia Andrea Úsuga Cardona

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Sentencia S/N del 19 de julio de 1990, expedida por el Juzgado 1 promiscuo Municipal de Cañasgordas, debidamente registrada en la anotación 1 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 011-17062, de la oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Frontino. Personas que intervienen en el



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

acto De: David Higueta Teresa Emilia A: Úsuga David Bertha Nelly, Úsuga David Gustavo Ened, Úsuga David Hernando, Úsuga David Jaime León, Úsuga David Norma Lucía, Úsuga David Yolanda.

Compraventa de derechos de cuota 83.33% común y proindiviso mediante Escritura pública No. 1664 de fecha 04 de Noviembre de 2017 otorgada en la Notaría Única de Mariquita. Personas que intervienen en el acto De: Úsuga David Iván Darío A: Úsuga Cardona Natalia Andrea.

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 011-17062 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino.

3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS: Se destaca que según el estudio de títulos del predio cuyo folio de matrícula inmobiliaria es No. 011-17062 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino el predio objeto de avalúo no presenta observaciones jurídicas.

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

Pág 4 de 34

NOTA 2: La información jurídica del predio objeto del presente avalúo tiene como fuente el certificado de Tradición y Libertad del Folio No 011-17062 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Frontino, del 17 de Diciembre de 2019, suministrado por la Concesión Autopistas Urabá SAS.

4 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda El Paso se localiza noroccidente del perímetro urbano del municipio de Cañasgordas. Limita, por el norte; con la vereda El León, al oriente: con vereda Loma de La Alegría y al sur: con la vereda El Canelo y al occidente con la vereda La Balsita.¹

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093



4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Económicamente en el sector se desarrollan actividades agrícolas y algunas actividades comerciales sobre la Ruta Nacional 62.

Pág. 7 de 34

4.3. TOPOGRAFÍA: La superficie del predio objeto de avalúo es moderadamente inclinado a muy inclinado, con una pendiente aproximada entre de 8 - 25%.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: El clima está clasificado en tres pisos térmicos predominantes: Cálido con una extensión de 20 Km, Medio con 218 Km y Frio con 150 Km. La temperatura promedio en Cañasgordas es de 21° C y se encuentra ubicado a 1320 metros sobre el nivel del mar.³

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: El área requerida, se encuentra en zona rural, se encuentra en la Unidad Cartográfica ESf1, cuenta con las siguientes características³:

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

3 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.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
ESf1	Templado húmedo	Rocas sedimentarias (areniscas y arcilolitas) y cenizas volcánicas	Typic Dystrudepts, Humic Dystrudepts, Andic Dystrudepts	Con fertilidad baja y media, fuertemente ácidos, bien drenados, edico y profundo.	Muy baja

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS: En el área rural el sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto veredal, energía eléctrica y la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble

4.7. SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de educación son prestados por instituciones privadas localizadas en el perímetro urbano del municipio el Colegio LAUR 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.

Pág. 6 de 34

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El sector se ubica al occidente del municipio, 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.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial de 2013 para el municipio de Cañasgordas 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" 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 RURAL y como uso principal tiene AGROFORESTAL.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

USOS	ZONA RURAL
Usos Principales	Agroforestal
Usos Complementarios	Agrícola
Usos Restringidos	Aprovechamientos forestales doméstico. Extracción de especies forestales no vedadas por la legislación y únicamente en áreas que presenten un plan de manejo, aprobado por CORPOURABA. Asentamientos humanos.
Usos Prohibidos	Quemas, minería, contaminación de ríos y quebradas.
Usos Principales	Establecimientos de nuevos asentamientos humanos, sin el cumplimiento de requisitos legales.

Fuente: Certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Cañasgordas el 13 de mayo de 2019.



Fuente: Clasificación de uso de suelo Rural – Municipio de Cañasgordas⁴

⁴ Esquema de Ordenamiento Territorial de 2010 para el municipio de Cañasgordas y ACUERDO No. 036 DE 2013.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

Para los suelos con destinación agroforestal de conformidad con los artículos 152 y 157 del Esquema de Ordenamiento Territorial, aprobado mediante el Acuerdo No. 036 de 2013, se dispone que:

"ARTÍCULO 152: NORMAS PARA EL MANEJO DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL (ESTRUCTURA ECOLÓGICA RURAL): Para los usos forestales: Se entienden convenientes los usos forestales toda vez que su implementación disminuye la presión sobre las áreas de bosque de la Estructura Ecológica Principal. Su desarrollo estará condicionado así: -El uso forestal deberá privilegiar las modalidades silvopastoriles, agroforestales y agrosilvopastoriles..."

"ARTICULO 157 DENSIDADES MÁXIMAS EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA: Establézcase como densidad máxima áreas de producción agrícola y ganadera una (1) vivienda por Unidad Agrícola familiar – UAF. Para tal efecto la UAF mínima será la siguiente según estudios elaborados por CORPOURABÁ y hasta tanto esta corporación las modifique. **UAF Agrícola:** Entre 6 y 8 Hectáreas **UAF Mixta:** Entre 24 y 32 Hectáreas. **UAF Ganadera:** Entre 57 y 77 Hectáreas"

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.

Pág. 16 de 34

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la zona rural del municipio de Cañasgordas-Antioquia en la vereda El Paso. Aproximadamente a 3,8 km de distancia de la cabecera municipal.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

UBICACIÓN DEL PREDIO



Área requerida Predio CAM2-UF1-CCG-093

Fuente: Google Earth, Consulta: septiembre 18 de 2019.

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

Pág. 11 de 34

ÁREA TOTAL TERRENO:	90.000,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	226,80 m ²
ÁREA REMANENTE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE:	89.773,20 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	226,80 m ²

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-093

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

ÁREA REQUERIDA 1: 49,89 m²

ABSCISA INICIAL: K04+652,58

ABSCISA FINAL: K04+659,92

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	0,00 m	ACCESO A LA VEREDA YARUMITO (P1)
ORIENTE	13,15 m	NATALIA ANDREA USUGA CARDONA Y OTRO (MISMO PREDIO) (P1 - P2)
SUR	4,78 m	DIEGO FERNANDO GIRALDO SUAREZ (P2 - P3)
OCCIDENTE	14,50 m	VÍA AL MAR/ ACCESO A LA VEREDA YARUMITO (P3 - P1)



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

ÁREA REQUERIDA 2: 176,91 m²

ABSCISA INICIAL: K04+670,05

ABSCISA FINAL: K04+703,44

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	0,00 m	FUENTE HÍDRICA (P6)
ORIENTE	36,27 m	NATALIA ANDREA USUGA CARDONA Y OTRO (MISMO PREDIO) (P6-P7)
SUR	4,68 m	ACCESO A LA VEREDA YARUMITO (P7-P8)
OCCIDENTE	39,45 m	VÍA AL MAR /FUENTE HÍDRICA (P8-P6)

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-093.

6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede a través de la vía Nacional - Ruta 62 en el sector rural del municipio de Cañasgordas. La cual esta pavimentada se encuentra en buen estado y cuenta con una calzada doble sentido.

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

Pág. 12 de 34

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

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 77,53 m². Correspondiente a suelos rurales, con pendiente entre 8 y 25%, uso actual Agrícola, con disponibilidad de aguas suficientes y cuya norma de uso del suelo es Agroforestal.

Unidad Fisiográfica 2 (U.F.2): Área: 149,27 m². Correspondiente a suelos rurales, con pendiente entre 8 y 25%, uso actual de protección y con disponibilidad de aguas suficientes. Se considera según las observaciones de la ficha predial CAM2-UF1-CCG-093, tal que esta área pertenece a ronda de río.

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

CONSTRU.	CARACTERÍSTICAS	MEDIDA	EDAD APROX AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1	Construcción 1: de un piso con estructura en madera, mampostería en adobe, puertas en madera. Cubierta en teja de barro sostenida en guadua y piso en placa de concreto	37,22 m ²	30	Regular	50

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

ÍTEM	CARAC.
	C1
CIMENTACIÓN	Ciclópes
ESTRUCTURA	Muros de adobe
ENTREPISO	No presenta
FACHADA	Adobe pintado
CUBIERTA	Teja de barro sobre guadua
CIELO RASO	No presenta
PISOS	Placa de concreto
COCINA	No aplica
BAÑOS	No aplica
ACABADOS BAÑO	No aplica
ACABADOS MUROS	Mampostería de adobe peñetado pintado
OTROS	No presenta
VETUSTEZ	30 años aprox.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular

Pág. 13 de 34

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

CONSTRU.	CARACTERÍSTICAS	MEDIDA	EDAD APROX AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA1	Cerca frontal 1: cerca viva en matarratón con separación entre sí cada 3m y alambre de púas a 3 hilos	33,38 ml	-	-	-



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

CA2	Cerca1: cerca viva en matorrón y ciruelo macho separados entre sí cada 3m, en alambre de púas a cuatro hilos.	4,68 ml	10	BUENO	50
CA3	Muro: en bloque estriado con pañete de 1,5 m de alto	5,54 ml	30	BUENO A REGULAR	70
CA4	Tanque: tanque de almacenamiento de agua en bloque con pañete y dimensiones de 1,6m * 0,9m y 0,7 m de alto.	1 un	30	BUENO A REGULAR	70
CA5	Corredor cubierto: con estructura en guadua, dos columnas en madera y dos columnas en guadua. Cubierta en teja de barro sostenida en madera piso en placa en concreto	17,52 m ²	30	BUENO A REGULAR	50

Nota: La construcción anexa CA1 que corresponde a cerca frontal según lo definido en la ficha y el plano predial suministrados por la concesión, para el presente avalúo no serán objeto de valoración, conforme lo señalado en la sección 4.3 (c) (iv) (3) del *Apéndice Técnico Predial*.

Pág. 14 de 34

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

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD
Cacao Producción (DAP= 0,20 m; H= 5 m)	1 un
Guamo (DAP= 0,20 m; H= 15 m)	2 un
Guamo (DAP= 0,30 m; H= 20 m)	1 un
Guanábano Producción (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	1 un
Guanábano Producción (DAP= 0,30 m; H= 15 m)	1 un
Guanábano Producción (DAP= 0,05 m; H= 3 m)	1 un
Guayabo producción (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	2 un
Guayabo producción (DAP= 0,05 m; H= 3 m)	3 un
Guiban (DAP=0,10; H= 10m)	2 un
Guiban (DAP=0,20m; H=10m)	1 un
Pomo (DAP=0,20 a; H= 15 m)	1 un
Pasto Brachiaria	115,44 m ²

Fuente: Ficha predial CAM2-UF1-CCG-093.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

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.

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.

Pág. 15 de 34

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo agroforestal con pendientes planas u onduladas, se obtuvo las siguientes ofertas:



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

ESTUDIO DE MERCADO CARASGORDAS MANOFORESTAL RURAL PENDIENTE < 25%									
ITEM	Tel. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Hs)	AREA CONSTRUIDA (M ²)	DESCRIPCIÓN
1	3122612548-3003753453	Wilfredo Arango	Carasgordas	Loma de la Alegría	Finca	\$ 300.000.000	10	200,00	Finca "Loma de Oro" ubicada en la vereda La Loma de la Alegría, con una extensión de 10 Ha, con 1 casa de 150 m ² , 1 cafetería y 2 quiosquitos, cuenta con cultivos transitorios, 8 Ha de pastos, topografía semiplana.
2	3117236088-3029023	Ena Gubierno	Carasgordas	La Balsa	Finca	\$ 800.000.000	40	130,00	Finca de 40 Ha en la vereda La Balsa, constituida por 8 casa de 150 m ² , cultivos transitorios, frutales, pastos para ganadería, topografía semi inclinada, ubicada a 5 min del pueblo.
3	3148270148	Orion Gilman	Carasgordas	Perrito	Finca	\$ 30.000.000	1,5	0,00	Finca de 1,5 Ha, en la vereda Perrito, frutales, con energía eléctrica y pendiente semi plana, ubicada 15 min del pueblo de Carasgordas.

Unidad fisiográfica 2

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

ESTUDIO DE MERCADO CARASGORDAS RURAL - PROTECCIÓN									
ITEM	Tel. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (Hs)	AREA CONSTRUIDA (M ²)	DESCRIPCIÓN
1	3122612548-3003753453	Wilfredo Arango	Carasgordas	El páiso	Finca	\$ 130.000.000	7	100,00	Finca en la vereda El Páiso a 4 km de la cabecera municipal, con una casa de 210 m ² , con cobertura de bosque forestal protegido. Cuenta con acceso a carretera y una de 150 m ² .
2	3148022436	Hector de Jarama	Carasgordas	Chontaduro	Finca	\$ 130.000.000	8	120,00	Finca en la vereda La Balsa a 45 min de la cabecera municipal circunscrita, con un área de 8 Ha, con cobertura de pastos, cuenta con un área en bosque y 2 m ² de agua, 2 casas de 50 m ² y 50 m ² .
3	3115154372	Jorge Gervin	Carasgordas	Uirana	Finca	\$ 350.000.000	70	0,00	Finca a 30 min de Carasgordas se llama, en la vereda Uirana, de 70 Ha, árboles y pastos, es atravesada por una carretera, las construcciones, con 20 Ha de bosque forestal.

Pág. 16 de 34

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

DETALLE DE MERCADO CARASGORDAS AEROPORTUAL TOTAL PENDIENTE + 10%											
ITEM	TG. CORRECTOR	CORRECTOR	DESCRIPCIÓN - VALOR	RENTA - VALOR	TIPO DE BIEN	VALOR PROMEDIO	VALOR AJUSTADO	TIEMPO		CONTRATACIONES	
								AREA (Ha)	VALOR (M)	AREA (Ha)	VALOR (M)
1	112702340-000113401	Medio Ancho	Categoría	1000-2000 Hgts	Finca	\$ 330.000.000,00	\$ 342.300.000,00	10.00	\$ 30.230.000,00	200.00	\$ 70.460.000,00
2	211722000-010000	Dist. Urbaniz.	Categoría	20-30 Hgts	Finca	\$ 800.000.000,00	\$ 760.000.000,00	40.00	\$ 1.900.000,00	100.00	\$ 30.000.000,00
3	010120100-010000	Dist. Urbaniz.	Categoría	Finca	Finca	\$ 30.000.000,00	\$ 20.700.000,00	1.00	\$ 10.000.000,00	0.00	\$ -
MEDIANARITMICA						\$ 196.000.000,00					
SECCION ESTADISTICA						5.000.000.000,00	\$ 1.000.000.000,00				
CONTRIBUYENTE DE VALORACION						5.000.000.000,00	\$ 1.000.000.000,00				
VALOR ADOPTADO (Ha)						810.440,000					

Unidad fisiográfica 2

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

DETALLE DE MERCADO UNIDADES AEROPORTUAL - PRESELECCIÓN												
ITEM	TG. CORRECTOR	CORRECTOR	DESCRIPCIÓN - VALOR	RENTA - VALOR	TIPO DE BIEN	VALOR PROMEDIO	VALOR AJUSTADO	TIEMPO		CONTRATACIONES		
								AREA (ha)	VALOR (M)	AREA (ha)	VALOR (M)	VALOR TOTAL
1	012702340-000113401	Medio Ancho	Categoría	Dist. Urbaniz.	Finca	\$ 110.000.000,00	\$ 120.700.000,00	1,00	\$ 4.071.000,00	100,00	\$ 4.071.000,00	\$ 4.071.000,00
2	010120100-010000	Dist. Urbaniz.	Categoría	La Balsa	Finca	\$ 170.000.000,00	\$ 180.000.000,00	0,00	\$ 3.000.000,00	100,00	\$ 3.000.000,00	\$ 3.000.000,00
3	010120100-010000	Ang. Doble	Categoría	Finca	Finca	\$ 300.000.000,00	\$ 340.000.000,00	20,00	\$ 4.000.000,00	0,00	\$ 0,000.000,00	\$ 4.000.000,00
MEDIANARITMICA						\$ 4.000.000,00						
SECCION ESTADISTICA						5.000.000.000,00	\$ 1.000.000.000,00					
CONTRIBUYENTE DE VALORACION						5.000.000.000,00	\$ 1.000.000.000,00					
VALOR ADOPTADO (Ha)						84.880,000						

Pág 17 de 34

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.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR TERRENO/HA
1	Loma de la Alegria	Finca	\$ 20,650,000.00
2	La Balsita	Finca	\$ 17,850,000.00
3	Pemilla	Finca	\$ 19,800,000.00
PROMEDIO			\$ 19,433,333
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 1,435,560
COEF DE VARIACIÓN			7.39
LÍMITE SUPERIOR			\$ 20,868,894
LÍMITE INFERIOR			\$ 17,997,773

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.

Pág. 18 de 34

UNIDAD FISIOLGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	\$ 19.440.000
U.F.1	Metro Cuadrado	m2	\$ 1.944

Unidad fisiográfica 2

MERCADO			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	TIPO DE OFERTA	VALOR TERRENO/HA
1	El paso	Finca	\$ 4,671,382.86
2	La Balsita	Finca	\$ 5,249,925.00
3	Llorona	Finca	\$ 4,950,000.00
PROMEDIO			\$ 4,957,103
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 289,336
COEF DE VARIACIÓN			5.84
LÍMITE SUPERIOR			\$ 5,246,439
LÍMITE INFERIOR			\$ 4,667,766



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

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. Se adopta el valor promedio del estudio de mercado adelantado en la zona, el cual corresponde al valor de \$ 496 por m2.

UNIDAD FISIOLÓGICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectárea	Ha	\$ 4.960.000
U.F.2	Metro Cuadrado	m2	\$ 496

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiológica 1

Oferta 1: Finca "Jardín de Oro" ubicada en la vereda La Loma de la Alegría, con una extensión de 10 Ha, con 1 casa de 150 m2, 1 cabaña y 2 quiosquitos, cuenta con cultivos transitorios, 4 Ha de pastos, topografía semiplana.

Pág. 19 de 34

Oferta 2: Finca de 40 Ha en la vereda La Balsita, constituida por 1 casa de 130 m2, cultivos transitorios, frutales, pastos para ganadería, topografía semi inclinada. Ubicada a 5 min del pueblo.

Oferta 3: Finca de 1.5 Ha, en la vereda Pemilla, frutales, con energía eléctrica y pendiente semiplana. Ubicada 15 min del pueblo de Cañasgordas.

Unidad Fisiológica 2

Oferta 1: Finca en la vereda El Paso a 4 Km de la cabecera municipal, con un área de 7 Ha, con cobertura de bosque forestal protegido. Cuenta con acceso a quebrada y casa de 160 m2.

Oferta 2: Finca en la vereda La Balsita a 45 min de la cabecera municipal caminando, con un área de 8 Ha, con cobertura de pastos, cuenta con un área en bosque y 2 nacaderos de agua, cuenta con 2 casas.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

Oferta 3: Finca a 30 min de Cañasgordas en carro, en la vereda Lloroncita, de 70 Ha, rastrojo y potreros, es atravesado por una quebrada, sin construcciones, con 20 Ha de bosque forestal.

10.3. SERVIDUMBRES

El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

El predio objeto de avalúo presenta zonas de protección por Ronda de río según lo dispuesto en la ficha predial suministrada por la concesión.

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 192. Conforme a la información obtenida de la ficha predial, la franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

Pág. 20 de 34

C1: Construcción 1: de un piso con estructura en madera, mampostería en adobe, puertas en madera. Cubierta en teja de barro totalmente en guadua y piso en placa de concreto					
ITEM	Página Construdata 192	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	147	m2	37,22	\$ 2.633,00	\$ 98.000,36
Excavación manual general	147	m3	11,96	\$ 14.083,00	\$ 167.186,28
Relleno de excavación	147	m2	3,72	\$ 22.906,00	\$ 85.210,32
Cimentación ciclopica	163	m3	3,72	\$ 355.036,00	\$ 1.323.709,92
Placa en concreto 1500 PSI 10 CM con malla electrosoldada*	-	m2	37,22	\$ 96.442,00	\$ 3.588.571,24
Adobe (40% arcilla - 60% arena)*	-	m3	28,02	\$ 18.622,00	\$ 521.416,00
Guadua rolliza (1M)	107	un	17,00	\$ 8.167,00	\$ 138.839,00
Estera de guadua ancho 25 cm - 30 cm (4M)	107	un	12,00	\$ 10.181,00	\$ 122.172,00
Puerta de interiores social 0.51 x 0.75 m	190	un	4,00	\$ 258.905,00	\$ 1.035.620,00
Varilla en marcos laminado	190	m2	8,00	\$ 81.480,00	\$ 651.840,00
Salidas Electricas Lámparas	197	un	2,00	\$ 174.395,00	\$ 348.790,00
Salidas interruptor	198	un	2,00	\$ 96.163,00	\$ 192.326,00
Salidas Electricas Toma Muro	199	un	2,00	\$ 141.789,00	\$ 283.578,00
Tablero 12 Circuitos	200	un	1,00	\$ 226.683,00	\$ 226.683,00
Teja de Barro Natural	166	m2	37,22	\$ 48.527,00	\$ 1.806.174,94
Estructura en madera para teja de barro	106	m2	17,00	\$ 55.393,00	\$ 941.681,00
Hoz cuadrifila AA con presilaciones	41	hc	4,00	\$ 18.290,00	\$ 73.160,00
Imprevistos	%		10,00		\$ 1.192.014,00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 12.280.169,36
TOTAL CANTIDAD					37,22
VALOR METRO CUADRADO					\$ 329.423

* Fuente: Elaboración propia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

1m3 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	\$ 5,462.00	\$ 3,277.20
Hora cuadrilla AA con prestaciones	Hc	0.50	\$ 18,290.00	\$ 9,145.00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA				\$ 18,622.20
TOTAL CANTIDAD				1
VALOR UNITARIO				\$ 18,622

Fuente Arcilla: Ladrillera Sincelero EMV - Tel. 333 5495510 - RAMIRO HERNANDEZ
https://www.informacion-empresas.co/Ingresar_LADRILLERA-SINCELEIRO-EMV-SAS.html

Placa concreto 1500 PSI 10cm Malla Electrosoldada					UNIDAD: m2
ITEM	PAGINA CONST RUDATA 191	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO POR UNIDAD	SUBTOTAL
Acero corr. Fig. 144" - 1" 60,000 PSI	77	2.35	kg	\$ 2,618.00	\$ 6,152.30
Alambre negro en rollo (30Kg)	81	0.5	kg	\$ 3,032.00	\$ 1,516.00
Concreto Cte. Grava común 1500 PSI	94	0.1	m3	\$ 208,886.00	\$ 20,888.60
Desmoldante emulsionado desmoldatos (16 Kg)	78	0.03	un	\$ 283,315.00	\$ 8,499.45
Distanciador GP-30 C.M. Placa 1/4"	-	4	un	\$ 335.00	\$ 1,340.00
Herramienta menor	-	10	%	\$ 876.75	\$ 8,767.49
Hora cuadrilla AA Prestaciones	49	1	Hc	\$ 18,290.00	\$ 18,290.00
Malla electrosoldada XX-159 6 X 2.35m	77	0.06	un	\$ 129,182.00	\$ 10,334.96
Membrana curadora coraseal 20Kg Transparente	138	0.1	kg	\$ 5,254.00	\$ 525.40
Puntilla con cabeza 2"	137	0.2	lb	\$ 2,900.00	\$ 580.00
Repisa 8 x 4cm x 2,9 m - Ordinario	120	0.2	un	\$ 11,459.00	\$ 2,291.80
Table chapa 30x1,8-2 Cm x 2,9 m - Ordinario	120	0.4	un	\$ 22,906.00	\$ 9,162.40
Vibrador concreto gasolina 3-4 m 25-40 mm	106	0.08	d	\$ 26,180.00	\$ 2,094.40
TOTAL					\$ 96,442.40
CANTIDAD					1
PRECIO POR UNIDAD					\$ 96,442

Pag. 21 de 34

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

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	36	III	60.00%	3	57.43%	\$ 343,422.06	\$ 197,168	\$ 146,254	\$ 146,254

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 192. Conforme a la información obtenida de la ficha predial, la franja



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas.

CA2, Cerca 1, Cerca viva en matacratón y cinuelo macho separados entre sí 3 M con alambres de púa a cuatro hilos.					
ITEM	Página Construdata 192	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Matacratón	-	un	2.00	\$ 12,370	\$ 24,740
Cinuelo	-	un	1.00	\$ 4,948	
Alambre de púa 10W/A (200M) CAL 34	82	m	15.00	\$ 463	\$ 6,947
Grapa Cerca 1 X 12 1000g Puma	-	Kg	1.00	\$ 6,900	\$ 6,900
Hora cuadrilla AA con prestaciones	41	hc	2.00	\$ 18,290	\$ 36,580
Imprevistos	-	%	10.00		\$ 7,517
VALOR TOTAL					\$ 82,683.73
TOTAL CANTIDAD					4.68
VALOR POR METRO LINEAL					\$ 17,667

fuente grapas: <http://www.homocorner.com.co/homecorner-ca/produm/30471/grapa-cerca-1-a-12-1000g>

Especie	Longi DAP m	DAP adoptado m	Altura constructiva m	Factor de forma	Volumen m³	Volumen adoptado m³	d/h²	Valor por plaza
Matacratón	2.11.20	0.35	3	0.7	0.00034105	0.00034105	201.938	12.519

CA3, MURO: EN BLOQUE ESTRADO CON PAÑETE DE 1.5 M DE ALTO					
ITEM	CONSTRUDATA 192 Pág.	UNIDAD	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR
Cimentación Ciclopea	163	m3	\$ 110,154.00	0.05	\$ 5,507.70
Muro Divisorio Bloque Estrado N 4	176	m2	\$ 37,810.00	8.31	\$ 314,201.10
Imprevistos			10%		\$ 31,970.88
VALOR TOTAL					\$ 351,679.68
TOTAL CANTIDAD					8.36
VALOR M2					\$ 42,068

Pág. 22 de 34

CA4, Tanque de almacenamiento de agua en bloque con galleta y dimensiones de 1.8 M * 0.9 M Y 0.7 M de alto.					
ITEM	Página Construdata 192	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	147	m2	1.62	\$ 2,633.00	\$ 4,265.46
Muro divisorio en bloque estrado No 4	176	m2	3.79	\$ 37,810.00	\$ 142,165.80
Pañete impermeabilizado muros 1:4	165	m2	7.52	\$ 25,165.00	\$ 189,240.80
Concreto Comente Grava Corión 1500 PSI	82	m3	0.97	\$ 268,886.00	\$ 260,819.42
Barras Corrugadas G-60 3/8" (6 m)	85	un	2.00	\$ 9,087.00	\$ 18,174.00
Formalita metálica bordillos 0.30 x 1.2 m	87	d	1.00	\$ 2,090.00	\$ 2,090.00
Acero corr. Fig. 1M"-1" 60,000 PSI	85	kg	1.00	\$ 2,618.00	\$ 2,618.00
Alambre Negro Recocido	85	kg	1.00	\$ 3,032.00	\$ 3,032.00
Barras Corrugadas G-60 3/8" (6 m)	85	un	3.00	\$ 9,087.00	\$ 27,261.00
Acero corr. Fig. 1M"-1" 60,000 PSI	85	kg	2.00	\$ 2,618.00	\$ 5,236.00
Alambre Negro Recocido	85	kg	2.00	\$ 3,032.00	\$ 6,064.00
Hora cuadrilla AA con prestaciones	41	hc	8.00	\$ 18,250.00	\$ 146,000.00
Imprevistos		%	10.00		\$ 18,486.10
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 209,969.36
TOTAL CANTIDAD					3
VALOR UNITARIO					\$ 209,969



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

CAS: Corredor cubierto con estructuras en gualdas, dos columnas de madera y dos columnas de gualdas, cubierta en teja de barro instalada en madera pino en placa en concreto.					
ITEM	Página Construcción 152	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Replanteo	147	m2	17.52	\$ 2,400.00	\$ 42,120.00
Cimentación cúbica	163	m3	1.75	\$ 355,836.00	\$ 622,713.00
Placa en concreto 1500 PSI 10 CM con malla electrosoldada	-	m2	17.52	\$ 60,400.00	\$ 1,048,480.00
Unidad de 12m (2m) Estructura	107	m	1.00	\$ 16,600.00	\$ 16,600.00
Estructura de gualdas ancho 25 cm - 30 cm (4M)	107	m	2.00	\$ 10,161.00	\$ 20,322.00
Teja de Barro Natural	108	m2	17.52	\$ 48,527.00	\$ 850,183.04
Estructura en madera para teja de barro	108	m	9.00	\$ 55,593.00	\$ 500,337.00
Mora cuadrada AA con prestaciones	41	No	18.00	\$ 18,290.00	\$ 329,220.00
Imprevistos	%		10.00		\$ 345,824.00
VALOR TOTAL TIPOLOGIA					\$ 4,472,907.00
TOTAL CANTIDAD					\$ 4,472,907.00
VALOR METRO CUADRADO					\$ 255,303

12.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI.

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

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA2	18	50	36.00%	2	14.12%	\$ 17,987.00	\$ 2,538.16	\$ 15,448.84	\$ 15,449
CA3	20	70	28.57%	3	41.17%	\$ 60,400.00	\$ 25,140.00	\$ 35,260.00	\$ 35,260
CA4	30	70	42.86%	3	41.17%	\$ 203,369.00	\$ 84,188.00	\$ 119,181.00	\$ 119,181
CA5	30	50	60.00%	3	17.41%	\$ 255,303.00	\$ 44,413.00	\$ 210,890.00	\$ 210,890

Pág. 23 de 34



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

13. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

CULTIVO / ESPECIES	CANTIDAD	PRECIO (und)
Cacao producción (DAP= 0,20 m; H= 5 m)	1 un	\$ 76.678
Guamo (DAP= 0,20 m; H= 15 m)	2 un	\$ 9.896
Guamo (DAP= 0,30 m; H= 20 m)	1 un	\$ 98.960
Guanábano producción (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	1 un	\$ 155.947
Guanábano producción (DAP= 0,30 m; H= 15 m)	1 un	\$ 155.947
Guanábano producción (DAP= 0,05 m; H= 3 m)	1 un	\$ 155.947
Guayabo producción (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	2 un	\$ 154.327
Guayabo producción (DAP= 0,05 m; H= 3 m)	3 un	\$ 154.327
Guiban (DAP=0,10; H= 10m)	2 un	\$ 11.133
Guiban (DAP=0,20m; H=10m)	1 un	\$ 11.133
Pomo (DAP=0,20 a; H= 15 m)	1 un	\$ 154.327
Pasto Brachiaria	115,44 m ²	\$ 381

CÁLCULO CULTIVOS Y ESPECIES				
CULTIVOS Y ESPECIES	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Cacao producción (DAP= 0,20 m; H= 5 m)	un	1,00	\$ 76,678	\$ 76,678
Guamo (DAP= 0,20 m; H= 15 m)	un	2,00	\$ 9,896	\$ 19,792
Guamo (DAP= 0,30 m; H= 20 m)	un	1,00	\$ 98,960	\$ 98,960
Guanábano producción (DAP= 0,10 m; H= 10 m)	un	1,00	\$ 155,947	\$ 155,947
Guanábano producción (DAP= 0,30 m; H= 15 m)	un	1,00	\$ 155,947	\$ 155,947
Guanábano producción (DAP= 0,05 m; H= 3 m)	un	1,00	\$ 155,947	\$ 155,947
Guayabo producción (DAP= 0,10 m; H= 5 m)	un	2,00	\$ 154,327	\$ 308,654
Guayabo producción (DAP= 0,05 m; H= 3 m)	un	3,00	\$ 154,327	\$ 462,981
Guiban (DAP=0,10; H= 10m)	un	2,00	\$ 11,133	\$ 22,266
Guiban (DAP=0,20m; H=10m)	un	1,00	\$ 11,133	\$ 11,133
Pomo (DAP=0,20 a; H= 15 m)	un	1,00	\$ 154,327	\$ 154,327
Pasto Brachiaria	m ²	115,44	\$ 381	\$ 43,983
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1,668,616

Pág. 24 de 34

*Consultado la información consignada en la ficha predial suministrada la especie pomo tiene nombre común asociado al pomarrosa, por tanto se le asignó el mismo valor.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

14. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio presenta acceso a través de la vía Nacional – ruta 62.
- El predio presenta construcciones principales y anexas.
- El predio está ubicado en zona rural con uso actual agricultura y uso por norma agroforestal.
- El predio cuenta con un área total de 90.000,00 m²; la franja requerida por el proyecto es de 226,80 m², por lo cual no se afecta productivamente el área restante y no se requiere área remanente.
- El predio presenta una topografía definida como ondulada.
- El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área requerida.
- El predio cuenta con un área 149,27 m² en ronda de río, de conformidad con la ficha predial CAM2-UF1-CCG-093.
- El valor final del avalúo comercial 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, y por el 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 avalúado, 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 avaluador 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 34



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

15. RESULTADO DE AVALÚO.

PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

Prop. NATALIA ANDREA USUGA CARDONA Y OTRO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO (UF1)	Ha	0.007753	\$ 19,440,000.00	\$ 150,718.32
TERRENO (UF2)	Ha	0.014927	\$ 4,990,000.00	\$ 74,037.92
TOTAL TERRENO				\$ 224,756.24
CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL				
G1	m2	37.22	\$ 146,000.00	\$ 5,434,120.00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA2	ml	4.68	\$ 15,000.00	\$ 70,200.00
CA3	ml	5.54	\$ 36,000.00	\$ 199,440.00
CA4	un	1.00	\$ 116,000.00	\$ 116,000.00
CA5	m2	17.52	\$ 108,000.00	\$ 1,891,200.00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2,295,320.00
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 1,868,815.00
TOTAL MEJORAS				\$ 9,398,055.00
TOTAL AVALÚO				\$ 9,629,811.00

TOTAL AVALÚO: NUEVE MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9.629.811,00).

Pág. 26 de 34

Bogotá, D.C., 17 de Diciembre de 2019.

Cordialmente,

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

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-093

16. DOCUMENTOS ANEXOS

16.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

	
ENTORNO	VISTA GENERAL
	
CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL	ANEXO 3: MURO
	
ANEXO 2: CERCA VIVA	ANEXO 5: CORREDOR

Pág. 27 de 34



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

	
ANEXO 4: TANQUE	ESPECIE: CACAO
	
ESPECIE: GÜIBÁN	ESPECIE: GUAMO
	
ESPECIE: GUAYABO	ESPECIE: GUANÁBANO

Pág. 25 de 34



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

	
ESPECIE: POMO	ESPECIE: PASTO BRACHIARIA

Pág. 29 de 34





16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



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

CERTIFICA CHE:

Que el acuerdo No 036 del 2013 expedido por el Consejo Municipal de Cafazegorda - Antioquia "por medio del cual se adopta el Sistema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cafazegorda", de acuerdo a la cartografía contenida en el y que lo finaliza el cartógrafo y lo cartógrafo del 2013 por el Proyecto - AUTOPROTECCIÓN AL MUNICIPIO según el Proyecto de la fecha del CAMMUN - CEG 036 se tiene que

Para el primer congreso y en concordancia con lo dispuesto en el RIE, el Sube al Comiteo Estructural, Capítulo IV (Clasificación del suelo, Artículos 19 y 20, definen la Clasificación Grupos de uso tipo del suelo estableciendo como en Principales, Longitudinales, transversales y verticales.

Que el term arxipiel identificat amb el codi general 30 (36703040/0000) ARXIPIEL, es un arxipiel **BURAL** ubicat en la zona (1) RANC, de aquesta il·laga forma la cartografia del IOT amb el Riuo Mayo de nom del qual s'ha nomenat, amb una il·laga L'ARXIPIEL, entre la qual una il·laga de nom

Page 30 de 34

USOS	ZONA RURAL
Uso Principal	Agricultural
Uso Complementario	Agrícola
Uso No permitido	Aprovechamiento forestal maderable, extracción de especies leñosas no permitidas por la legislación y actividades en áreas que presenten un plan de manejo, prohibido por CORPOURAB. Aprovechamiento forestal.
Uso Prohibido	Extracción, minería, explotación de carbón y quiebras.
Restricciones	Establecimiento de nuevos asentamientos humanos, uso al cumplimiento de ordenanzas legales.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



SEI VIBRONS

PREDIO CAM2-UF1-CCG-093



Cañasgordas Florece con Amor
Administración 2016-2019



ALCALDÍA DE
CAÑASGORDAS

Secretaría de Planeación

OBSERVACIÓN: El uso principal y complementario previsto en los predios paralelos a las vías principales el desarrollo de otras actividades (comerciales o turísticas) siempre y cuando no generen impactos ambientales negativos y cumplan con la normatividad vigente.

Definición:

"Zona Rural": Constituye esta categoría las áreas que se encuentran por fuera del perímetro urbano.

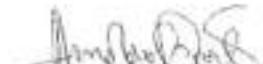
OBSERVACIONES:

- La presente información sobre uso 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.

Pág. 31 de 34

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

Dado en Cañasgordas, a los 14 días del mes de mayo de 2020


JESUS ARNALDO OSPINA GARCÉS
Secretario de Manejo y Obras Públicas
Tel: 316 614 - 3536527636
Dirección: Calle 25 N° 29 A - 08
Palacio Municipal Piso 2

Proyectó: Martha F.
Revisó: Contrata R.
Aprobó: Arnaldo G.



Calle 25 N° 29 A-08 - Palacio Municipal P.O. 0804024 - Bogotá D.C. Tel: 3536527636
Correo electrónico: 0804024 - 0804024 - 0804024 - 0804024 - 0804024 - 0804024 - 0804024 - 0804024



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

16.3. PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

Especie	Riego SAP m	DAP adoptado m	Altura comercial m	Factor de forma	Volumen m ³	Volumen adoptado m ³	\$/m ³	Valor por planta
Guano/Tuero	± 0,20	0,15	4	0,7	0,04948064	0,0434832	200.000	8.696
Guano/Tuero	0,21 - 0,40	0,3	20	0,7	0,4948064	0,4348064	200.000	86.960
Guano	± 0,20	0,15	2	0,7	0,02474032	0,0217416	400.000	11.131

ESPECIE	PRECIO DE COMPRA	PLANTAS	COSTO DE ESTABLECIMIENTO	COSTO DE MANTENIMIENTO/	VALOR ADOPTADO
GUANO (PRODUCCIÓN)	\$ 1.375		\$ 16.942	\$ 16.218	\$ 154.327
CACAO (PRODUCCIÓN)	\$ 900	1110	\$ 2.638.237	\$ 3.414.130	\$ 76.678
CUMBAYO (ORDENAMIENTO)	\$ 1.420	204	\$ 6.957.744	\$ 10.371.541	\$ 127.547
POMARINCO (PRODUCCIÓN)	\$ 1.375		\$ 16.942	\$ 16.218	\$ 155.947

ESPECIE DE PASTO	COSTO ESTABLECIMIENTO	COSTO DE ESTABLECIMIENTO + VALOR DE PRODUCCIÓN	VALOR POR (m ²)
	POR ha		
BRACHIARIA/BRACHIARIA	\$ 1.906.194	\$ 3.812.444	\$ 381

Pág. 32 de 34



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

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

I. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO CAM2-UF1-CCG-093.

Tipo de Inmueble: RURAL FRANJA DE TERRENO

Dirección: La Pradera.

Vereda/Barrio: El Paso.

Municipio: CAÑASGORDAS.

Departamento: ANTIOQUIA

Cédula catastral: 138-2-001-000-0020-00027-0000-00000

Títulos de adquisición: Sentencia S/N del 19 de julio de 1990, expedida por el Juzgado 1 promiscuo Municipal de Cañasgordas, debidamente registrada en la anotación 1 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 011-17062, de la oficina de Registros Públicos de Frontino. Personas que intervienen en el acto De: David Higueta Teresa Emilia A: Úsuga David Bertha Nelly, Úsuga David Gustavo Ened, Úsuga David Hernando, Úsuga David Jaime León, Úsuga David Norma Lucia, Úsuga David Yolanda.

Compraventa de derechos de cuota 83.33% común y proindiviso mediante Escritura pública No. 1664 de fecha 04 de Noviembre de 2017 otorgada en la Notaría Única de Mariquita. Personas que intervienen en el acto De: Úsuga David Iván Dario A: Úsuga Cardona Natalia Andrea.

Matrícula Inmobiliaria: 011-17062 de la Oficina de Registros Públicos de Frontino.

Propietario: Hernando Úsuga David
Natalia Andrea Úsuga Cardona

II. CÁLCULO 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. 33 de 34



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-093

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.

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	\$ -	

Pág. 34 de 34

Bogotá, D.C., 17 de diciembre de 2019.

Cordialmente,

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

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 17 de Diciembre 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

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

No.	Avalúo	Valor Total
1	CAM2-UF1-CCG-093	\$ 9.620.811,00



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
Matrícula RNAP F-01-96
RAA AVAL-17035154

LISANDRO CASTAÑEDA

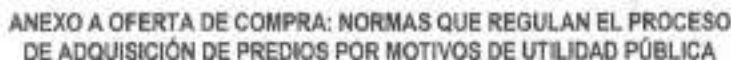
Miembro Comité
RAA AVAL-79425497

JOSE FELIX ZAMORA MORENO

Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ

Perito evaluador
RAA AVAL-1014242133



ARTÍCULO 26. ACTUALIZACIÓN DE CASOS Y LUGARES. En el caso que en el proceso de adaptación o apropiación de terrenos se requiera para la realización de proyectos de infraestructura de transporte, se requiere la autorización de estudio y/o licencia, la entidad



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



X = dato de la muestra.
M = número de datos de la muestra.
Cuando el número de datos (M) sea pequeño (menor de 10 observaciones) se emplea f-1 como denominador.
S = Coeficiente de variación (%).
Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.
Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$S = \frac{s}{\bar{x}} \times 100$$

En donde:

S = coeficiente de variación

s = desviación estándar

$\bar{x}$ = media aritmética

4 Coeficiente de variación (%).

Expresión en la siguiente formulación:

$$S = \frac{s}{\bar{x}} \times 100$$

A =

En donde:

A = coeficiente de correlación

$\bar{x}$ = media aritmética

$\bar{x}_2$ = media aritmética del valor que más se repite

S = desviación estándar

Se tiene que existe estrecha relación cuando el resultado tenga signo positivo, en cuyo caso se debe entender que el valor obtenido es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo o cero, que tiene una pendiente negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que al resultado en la media aritmética.

5. Ecuaciones para ajuste

1. Recta o función lineal

$$Y = a + bX$$

2. Parábola de segundo grado

$$Y = a + bX + cX^2$$

3. Función Potencial

$$Y = kX^a$$

4. Función exponencial

$$Y = AB^X$$

5. Valor presente

$$VP = \frac{VF}{(1+i)^n}$$

En donde:

VP = valor presente

VF = valor futuro, o valor de la suma de las flujos netos de caja de periodo total.

i = interés

n = número de periodos (años, meses, días, etc.)

7. Valor de la depreciación ("a depreciar")

$$VC = V(1 - \frac{1}{n}) - A$$

En donde:

VC = valor a depreciar

A = anualidad

n = número de periodos

V = multiplicación

8. Capitalización

Capitalización del precio utilizando la rentabilidad de inversión. Para esto se puede utilizar la siguiente expresión que facilita la medida:

$$K = \frac{V}{P}$$

En donde:

A = anualidad

i = interés

n = tiempo de inversión

9. Depreciación

Calculamos primeramente el valor del porcentaje (P) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basados en los tablos de Fito y Corvin.

Clase 1: $V = 0.0001 \times P + 0.0001 \times C - 0.0001$

Clase 1.5: $V = 0.0001 \times P + 0.0001 \times C - 0.0001$

Clase 2: $V = 0.0001 \times P + 0.0001 \times C - 0.0001$

Clase 2.5: $V = 0.0001 \times P + 0.0001 \times C - 0.0001$

Clase 3: $V = 0.0001 \times P + 0.0001 \times C - 0.0001$

Clase 3.5: $V = 0.0001 \times P + 0.0001 \times C - 0.0001$

Clase 4: $V = 0.0001 \times P + 0.0001 \times C - 0.0001$

Clase 4.5: $V = 0.0001 \times P + 0.0001 \times C - 0.0001$

Clase 5: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2.5 El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucido.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones simples por ejemplo en los pisos o paredes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en la estructura.

Clase 5: El inmueble necesita una gran inversión de dinero para ser reparado.

Los valores resultantes de las fórmulas anteriores se relacionan en los tablos de Fito y Corvin.

Además:

6. Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (en años) entre la vida útil, multiplicada por 100.

7. Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

$$A = V - (V \times P) \times 100$$

En donde:

A = anualidad

V = valor nuevo de la construcción

P = valor del terreno

V = valor porcentual a descontar

V = multiplicación

TABLA DE FITO Y CORVIN (Punto 9)

DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en años	CLASE	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5
1										

0	0.00	0.00	2.50	8.00	18.75	33.28	51.50	73.18	100.00
1	0.50	0.00	3.01	8.50	19.21	33.74	51.96	73.60	100.00
2	1.00	1.00	3.51	9.00	19.64	34.20	52.40	74.05	100.00
3	1.50	1.50	4.03	9.51	20.07	34.63	52.84	74.50	100.00
4	2.00	2.01	4.56	10.00	20.49	35.06	53.28	74.91	100.00
5	2.50	2.50	5.08	10.50	20.91	35.48	53.71	75.35	100.00
6	3.00	3.01	5.60	11.00	21.32	35.90	54.14	75.78	100.00
7	3.50	3.51	6.13	11.50	21.73	36.32	54.56	76.20	100.00
8	4.00	4.03	6.65	12.00	22.14	36.74	54.98	76.62	100.00
9	4.50	4.51	7.18	12.50	22.55	37.16	55.40	77.04	100.00
10	5.00	5.00	7.70	13.00	22.96	37.58	55.82	77.46	100.00
11	5.50	5.51	8.23	13.50	23.37	38.00	56.24	77.88	100.00
12	6.00	6.00	8.75	14.00	23.78	38.42	56.66	78.30	100.00
13	6.50	6.51	9.28	14.50	24.19	38.84	57.08	78.72	100.00
14	7.00	7.00	9.80	15.00	24.60	39.26	57.50	79.14	100.00
15	7.50	7.51	10.33	15.50	25.01	39.68	57.92	79.56	100.00
16	8.00	8.00	10.85	16.00	25.42	40.10	58.34	79.98	100.00
17	8.50	8.51	11.38	16.50	25.83	40.52	58.76	80.40	100.00
18	9.00	9.00	11.90	17.00	26.24	40.94	59.18	80.82	100.00
19	9.50	9.51	12.43	17.50	26.65	41.36	59.60	81.24	100.00
20	10.00	10.00	12.95	18.00	27.06	41.78	60.02	81.66	100.00
21	10.50	10.51	13.48	18.50	27.47	42.20	60.44	82.08	100.00
22	11.00	11.00	14.00	19.00	27.88	42.62	60.86	82.50	100.00
23	11.50	11.51	14.53	19.50	28.29	43.04	61.28	82.92	100.00
24	12.00	12.00	15.05	20.00	28.70	43.46	61.70	83.34	100.00
25	12.50	12.51	15.58	20.50	29.11	43.88	62.12	83.76	100.00
26	13.00	13.00	16.10	21.00	29.52	44.30	62.54	84.18	100.00
27	13.50	13.51	16.63	21.50	29.93	44.72	62.96	84.60	100.00
28	14.00	14.00	17.15	22.00	30.34	45.14	63.38	85.02	100.00
29	14.50	14.51	17.68	22.50	30.75	45.56	63.80	85.44	100.00
30	15.00	15.00	18.20	23.00	31.16	45.98	64.22	85.86	100.00

TABLA DE FITO Y CORVIN (Punto 9)

DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

31	20.50	20.51	22.11	25.75	34.78	45.78	62.02	86.24	100.00
32	21.00	21.00	22.61	26.25	35.19	46.19	62.44	86.66	100.00
33	21.50	21.51	23.10	26.75	35.60	46.60	62.86	87.08	100.00

34	27.79	27.80	24.73	28.93	39.79	44.42	81.40	88.88	100.00
35	23.92	23.94	25.06	25.00	37.45	42.98	81.80	91.88	100.00
36	34.48	34.50	26.36	30.99	36.95	46.59	84.30	91.37	100.00
37	35.34	25.34	27.25	31.30	39.89	55.73	94.61	91.44	100.00
38	26.22	26.24	25.06	32.79	39.57	55.71	93.00	91.74	100.00
39	27.18	27.12	26.94	33.00	43.39	54.39	91.46	91.81	100.00
40	29.89	29.92	29.91	33.92	45.43	61.89	95.41	92.14	100.00
41	25.30	25.92	30.70	34.65	49.77	52.91	91.30	92.37	100.00
42	20.82	30.84	31.59	35.90	42.92	55.17	92.73	92.65	100.00
43	30.74	30.76	32.49	36.35	43.98	53.74	92.17	92.69	100.00
44	31.98	31.76	32.40	37.31	44.25	54.38	97.61	93.08	100.00
45	32.92	32.64	34.31	38.08	44.92	54.99	98.06	93.29	100.00
46	30.98	30.60	35.20	39.05	45.98	55.93	92.54	93.92	100.00
47	24.54	34.99	36.19	39.04	49.39	59.29	98.77	93.71	100.00
48	25.92	35.94	37.18	40.74	47.99	56.99	98.45	94.01	100.00
49	36.89	36.92	36.70	41.84	48.00	61.98	99.99	94.29	100.00
50	37.39	37.30	39.07	42.96	49.91	58.25	75.37	94.96	100.00
51	38.99	38.99	40.05	43.98	49.93	58.92	79.45	94.75	100.00
52	39.92	39.92	41.04	44.11	59.46	59.46	71.30	95.90	100.00
53	40.94	40.90	42.09	45.25	51.20	60.28	71.99	96.25	100.00
54	41.99	41.99	43.05	46.30	52.25	60.97	72.59	96.94	100.00
55	42.92	42.94	44.07	47.35	53.61	61.97	73.90	97.71	100.00
56	43.99	43.92	45.10	48.29	53.97	62.39	73.70	98.49	100.00
57	44.74	44.70	46.14	49.20	54.78	63.99	73.99	98.20	100.00
58	45.92	45.93	47.19	50.20	55.92	65.91	74.70	98.99	100.00
59	46.99	46.92	48.25	51.20	56.91	66.92	74.92	99.69	100.00
60	48.00	48.01	49.30	52.20	57.91	69.29	75.79	97.11	100.00

TABLA DE PÉRDY Y CORRE (Pérdy 3)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

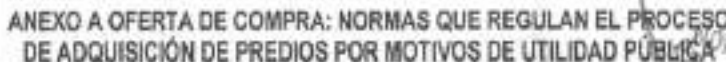
61	49.93	49.93	50.93	53.22	58.92	68.00	79.97	97.99	100.00
62	50.92	50.93	51.97	54.25	59.23	69.79	79.90	97.99	100.00
63	51.94	51.98	52.97	55.29	60.15	67.99	79.94	97.94	100.00
64	52.49	52.49	53.99	56.30	61.09	69.29	77.49	98.92	100.00
65	53.92	53.94	54.93	57.39	61.99	69.99	76.07	99.40	100.00
66	54.79	54.79	55.93	58.44	62.96	69.79	75.77	99.70	100.00
67	55.94	55.95	57.09	59.91	63.97	70.77	79.92	99.99	100.00

68	57.12	57.13	59.20	60.90	64.99	71.99	79.49	99.97	100.00
69	58.30	58.31	59.36	61.09	65.00	72.99	80.94	99.94	100.00
70	59.30	59.31	60.39	62.79	66.64	72.99	80.99	99.99	100.00
71	60.70	60.71	61.70	63.99	67.92	73.79	81.97	99.99	100.00
72	61.92	61.93	62.90	65.00	68.91	74.99	81.99	99.99	100.00
73	63.18	63.18	64.09	66.13	69.91	75.99	82.99	99.99	100.00
74	64.39	64.39	65.29	67.27	70.91	76.91	83.17	99.17	100.00
75	65.62	65.62	66.49	68.41	71.99	77.94	83.71	99.47	100.00
76	66.89	66.89	67.71	69.97	72.97	77.99	84.30	99.79	100.00
77	68.14	68.14	68.99	70.73	73.91	78.92	84.90	99.99	100.00
78	69.42	69.42	70.79	71.99	74.91	79.97	85.00	99.42	100.00
79	70.70	70.71	71.99	73.06	76.91	80.43	85.11	99.74	100.00
80	72.00	72.00	72.71	74.99	77.97	81.30	85.73	99.99	100.00
81	73.30	73.31	73.99	76.49	78.99	82.17	85.99	99.99	100.00
82	74.62	74.62	75.20	76.67	79.21	83.25	87.97	99.79	100.00
83	75.94	75.95	76.90	77.99	80.30	83.93	89.00	94.73	100.00
84	77.49	77.49	77.95	78.12	81.39	84.92	89.23	94.99	100.00
85	78.92	78.93	79.79	82.30	82.49	85.73	89.97	94.79	100.00
86	79.99	79.99	80.49	81.90	83.60	86.93	90.91	95.74	100.00
87	81.94	81.95	81.92	82.92	84.72	87.94	91.12	95.99	100.00
88	83.73	83.73	83.90	84.12	85.89	88.49	91.91	95.72	100.00
89	84.90	84.91	84.91	85.30	86.90	89.99	92.47	96.25	100.00
90	85.90	85.91	85.97	86.67	88.12	90.11	93.12	96.99	100.00

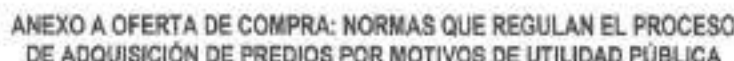
TABLA DE PÉRDY Y CORRE (Pérdy 4)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

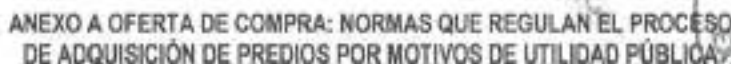
91	86.90	86.90	87.23	87.99	89.27	90.25	91.70	95.79	100.00
92	88.73	88.73	89.61	89.99	90.49	92.30	94.49	97.19	100.00
93	89.94	89.94	90.00	90.97	91.97	93.79	95.19	97.45	100.00
94	91.19	91.19	91.60	91.99	92.77	94.11	95.62	97.91	100.00
95	92.62	92.62	92.69	93.20	93.99	95.97	96.90	98.17	100.00
96	94.09	94.09	94.99	94.99	95.19	96.94	97.19	99.93	100.00
97	95.94	95.94	95.99	96.91	96.90	97.92	97.99	99.99	100.00
98	97.00	97.02	97.10	97.96	97.96	99.91	99.00	99.99	100.00
99	98.90	98.90	98.94	99.62	99.79	99.90	99.20	99.99	100.00
100	99.90	99.90	99.90	99.90	99.90	99.90	99.90	99.99	100.00

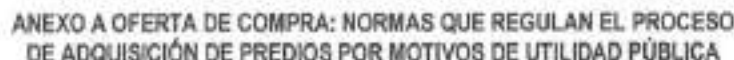
61. Depreciación Única



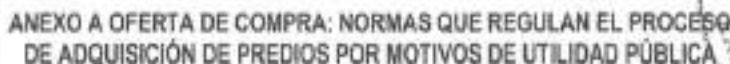
**TODOS POR UN
NUEVO PAÍS**

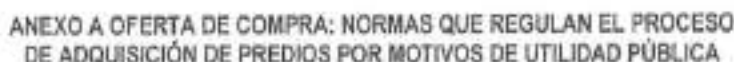






Ex-ante
Ex-post





**TODOS POR UN
NUEVO PAÍS**
PAZ, ESTABILIDAD, PROGRESO



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



18	23.15	22.40	21.73	21.13	20.58	20.07	19.60	19.16	187.22
19	23.69	22.94	22.26	21.65	21.09	20.57	20.09	19.64	192.28
20	24.24	23.49	22.80	22.18	21.61	21.07	20.58	20.12	187.32
21	24.79	24.04	23.34	22.71	22.13	21.58	21.07	20.60	182.36
22	25.34	24.59	23.88	23.24	22.65	22.09	21.57	21.08	177.40
23	25.89	25.14	24.43	23.78	23.18	22.61	22.08	21.58	172.44
24	26.44	25.69	24.97	24.32	23.71	23.13	22.59	22.08	167.48
25	26.99	26.24	25.52	24.86	24.24	23.65	23.11	22.59	162.52
26	27.54	26.79	26.06	25.40	24.77	24.17	23.62	23.08	157.56
27	28.09	27.34	26.61	25.94	25.30	24.69	24.13	23.58	152.60
28	28.64	27.89	27.16	26.48	25.83	25.21	24.64	24.08	147.64
29	29.19	28.44	27.70	27.02	26.36	25.73	25.15	24.57	142.68
30	29.74	28.99	28.25	27.56	26.89	26.25	25.66	25.06	137.72
31	30.29	29.54	28.79	28.10	27.42	26.77	26.17	25.56	132.76
32	30.84	30.09	29.34	28.64	27.95	27.29	26.68	26.05	127.80
33	31.39	30.64	29.89	29.18	28.48	27.81	27.19	26.56	122.84
34	31.94	31.19	30.43	29.72	29.02	28.33	27.70	27.06	117.88
35	32.49	31.74	30.98	30.26	29.56	28.85	28.22	27.57	112.92
36	33.04	32.29	31.52	30.80	30.09	29.37	28.73	28.08	107.96
37	33.59	32.84	32.07	31.34	30.62	29.89	29.25	28.59	103.00
38	34.14	33.39	32.61	31.88	31.15	30.41	29.76	29.10	98.04
39	34.69	33.94	33.16	32.42	31.68	30.93	30.27	29.61	93.08
40	35.24	34.49	33.70	32.96	32.21	31.45	30.78	30.12	88.12
41	35.79	35.04	34.25	33.50	32.74	31.97	31.29	30.63	83.16
42	36.34	35.59	34.79	34.04	33.27	32.49	31.80	31.14	78.20
43	36.89	36.14	35.34	34.58	33.80	33.01	32.31	31.65	73.24
44	37.44	36.69	35.88	35.12	34.33	33.53	32.82	32.16	68.28
45	37.99	37.24	36.42	35.66	34.86	34.04	33.33	32.67	63.32
46	38.54	37.79	36.96	36.20	35.39	34.56	33.84	33.18	58.36
47	39.09	38.34	37.50	36.74	35.92	35.07	34.35	33.69	53.40
48	39.64	38.89	38.04	37.28	36.45	35.59	34.86	34.20	48.44
49	40.19	39.44	38.58	37.82	36.98	36.10	35.37	34.71	43.48
50	40.74	39.99	39.12	38.36	37.51	36.61	35.88	35.22	38.52
51	41.29	40.54	39.66	38.90	38.04	37.13	36.39	35.73	33.56
52	41.84	41.09	40.20	39.44	38.57	37.64	36.90	36.24	28.60
53	42.39	41.64	40.74	39.98	39.10	38.15	37.41	36.75	23.64
54	42.94	42.19	41.28	40.52	39.63	38.67	37.92	37.26	18.68
55	43.49	42.74	41.82	41.06	40.16	39.18	38.43	37.77	13.72
56	44.04	43.29	42.36	41.60	40.69	39.69	38.94	38.28	8.76
57	44.59	43.84	42.90	42.14	41.22	40.21	39.45	38.79	3.80
58	45.14	44.39	43.44	42.68	41.75	40.72	39.96	39.30	-1.16
59	45.69	44.94	43.98	43.22	42.28	41.24	40.47	39.81	-6.20
60	46.24	45.49	44.52	43.76	42.81	41.75	40.98	40.32	-11.24

TABLA DE FITO Y CORONA (Pelo 3)

DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

61	46.79	46.04	45.18	44.32	43.46	42.60	41.74	40.88	35.92
62	47.34	46.59	45.73	44.87	44.01	43.15	42.29	41.43	30.96
63	47.89	47.14	46.28	45.42	44.56	43.70	42.84	41.98	26.00
64	48.44	47.69	46.83	45.97	45.11	44.25	43.39	42.53	21.04
65	48.99	48.24	47.38	46.52	45.66	44.80	43.94	43.08	16.08
66	49.54	48.79	47.93	47.07	46.21	45.35	44.49	43.63	11.12
67	50.09	49.34	48.48	47.62	46.76	45.90	45.04	44.18	6.16

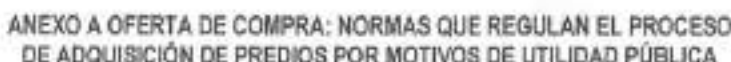
68	50.64	49.89	49.03	48.17	47.31	46.45	45.59	44.73	39.77
69	51.19	50.44	49.58	48.72	47.86	47.00	46.14	45.28	34.81
70	51.74	50.99	50.13	49.27	48.41	47.55	46.69	45.83	29.85
71	52.29	51.54	50.68	49.82	48.96	48.10	47.24	46.38	24.89
72	52.84	52.09	51.23	50.37	49.51	48.65	47.79	46.93	19.93
73	53.39	52.64	51.78	50.92	50.06	49.20	48.34	47.48	14.97
74	53.94	53.19	52.33	51.47	50.61	49.75	48.89	48.03	10.01
75	54.49	53.74	52.88	52.02	51.16	50.30	49.44	48.58	5.05
76	55.04	54.29	53.43	52.57	51.71	50.85	49.99	49.13	0.09
77	55.59	54.84	53.98	53.12	52.26	51.40	50.54	49.68	-4.87
78	56.14	55.39	54.53	53.67	52.81	51.95	51.09	50.23	-9.91
79	56.69	55.94	55.08	54.22	53.36	52.50	51.64	50.78	-14.95
80	57.24	56.49	55.63	54.77	53.91	53.05	52.19	51.33	-20.00
81	57.79	57.04	56.18	55.32	54.46	53.60	52.74	51.88	-25.04
82	58.34	57.59	56.73	55.87	55.01	54.15	53.29	52.43	-30.08
83	58.89	58.14	57.28	56.42	55.56	54.70	53.84	52.98	-35.12
84	59.44	58.69	57.83	56.97	56.11	55.25	54.39	53.53	-40.16
85	59.99	59.24	58.38	57.52	56.66	55.80	54.94	54.08	-45.20
86	60.54	59.79	58.93	58.07	57.21	56.35	55.49	54.63	-50.24
87	61.09	60.34	59.48	58.62	57.76	56.90	56.04	55.18	-55.28
88	61.64	60.89	59.53	59.17	58.31	57.45	56.59	55.73	-60.32
89	62.19	61.44	60.58	59.72	58.86	58.00	57.14	56.28	-65.36
90	62.74	62.09	61.23	60.37	59.51	58.65	57.79	56.93	-70.40

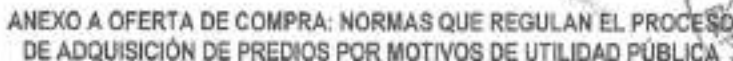
TABLA DE FITO Y CORONA (Pelo 4)

DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

91	63.29	62.54	61.68	60.82	60.06	59.20	58.34	57.48	-75.44
92	63.84	63.09	62.23	61.37	60.51	59.65	58.79	57.93	-80.48
93	64.39	63.64	62.78	61.92	61.06	60.20	59.34	58.48	-85.52
94	64.94	64.19	63.33	62.47	61.61	60.75	59.89	59.03	-90.56
95	65.49	64.74	63.88	63.02	62.16	61.30	60.44	59.58	-95.60
96	66.04	65.29	64.43	63.57	62.71	61.85	60.99	60.13	-100.64
97	66.59	65.84	64.98	64.12	63.26	62.40	61.54	60.68	-105.68
98	67.14	66.39	65.53	64.67	63.81	62.95	62.09	61.23	-110.72
99	67.69	66.94	66.08	65.22	64.36	63.50	62.64	61.78	-115.76
100	68.24	67.49	66.63	65.77	64.91	64.05	63.19	62.33	-120.80

R.1. Depreciación Lineal





En route
2 x meals + drinking



AUTOPISTAS URUBÁ

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

34	42.74	72.85	94.73	78.03	38.26	42.42	13.46	81.88	88.08
35	32.18	23.88	25.35	28.88	27.45	48.08	13.88	81.08	98.00
36	34.48	34.88	28.38	28.88	28.15	48.88	41.38	81.37	90.38
37	25.24	25.24	21.23	21.28	28.28	50.12	84.81	81.48	100.88
38	38.28	28.24	28.08	28.18	28.27	50.77	55.42	81.73	98.00
39	27.18	27.12	33.34	31.88	42.38	51.88	75.42	81.87	108.00
40	28.38	28.02	28.81	30.88	51.88	58.87	88.87	82.14	108.02
41	28.88	28.88	30.21	34.08	41.73	82.81	88.28	82.27	90.38
42	28.88	28.84	31.08	28.88	42.52	81.12	88.23	82.08	98.38
43	38.24	38.12	28.22	38.28	42.28	53.14	81.17	92.85	102.88
44	31.88	31.78	31.48	37.27	44.08	61.38	87.19	82.88	102.88
45	32.82	32.84	34.38	34.08	44.82	54.38	88.88	81.18	108.87
46	33.18	33.68	35.28	38.28	45.88	58.02	88.81	81.88	108.00
47	34.24	34.08	35.18	38.14	46.38	58.21	88.87	82.77	108.88
48	38.52	35.54	37.74	41.14	47.18	51.81	88.42	84.21	108.88
49	38.88	38.82	38.10	41.64	48.88	57.28	88.84	84.25	108.00
50	37.28	37.28	38.67	42.88	48.81	58.28	90.27	84.82	108.00
51	38.28	38.28	40.28	43.88	48.85	58.38	78.88	86.75	100.38
52	38.52	38.52	41.38	44.11	48.48	58.58	71.88	82.08	108.88
53	40.54	40.58	42.04	48.28	51.28	62.18	71.82	86.28	108.00
54	41.38	41.38	42.08	48.28	52.78	62.17	72.71	85.11	108.00
55	42.18	42.88	44.87	47.28	52.73	61.87	73.88	85.77	108.88
56	43.08	43.88	45.18	48.28	53.87	63.81	73.30	86.84	100.88
57	44.14	44.28	46.14	48.02	54.74	63.89	73.81	87.18	108.88
58	45.88	45.81	47.18	50.28	55.87	65.81	74.32	88.88	108.00
59	46.38	46.32	48.22	51.28	56.57	66.87	75.32	89.87	108.88
60	48.02	48.23	49.27	52.28	57.41	68.88	76.38	91.18	108.88

TABLA DE RITO Y CORRECCIÓN
REPRESENTACIÓN TOTAL DE UNA CONTRALCADA EN SU VALOR A RITO, REDONDEADA A LA UNIDAD MÁS CERCANA

61	48.18	48.12	49.28	50.28	51.32	52.38	53.48	54.58	55.68
62	56.28	56.22	57.47	58.42	59.42	60.48	61.58	62.68	63.78
63	51.24	51.28	52.37	53.38	54.42	55.48	56.58	57.68	58.78

64	52.17	52.17	53.12	54.28	55.28	56.38	57.48	58.58	59.68
65	58.38	58.38	59.31	60.38	61.38	62.48	63.58	64.68	65.78
66	59.38	59.38	60.38	61.48	62.58	63.68	64.78	65.88	66.98
67	60.38	60.38	61.38	62.48	63.58	64.68	65.78	66.88	67.98
68	61.38	61.38	62.38	63.48	64.58	65.68	66.78	67.88	68.98
69	62.38	62.38	63.38	64.48	65.58	66.68	67.78	68.88	69.98
70	63.38	63.38	64.38	65.48	66.58	67.68	68.78	69.88	70.98
71	64.38	64.38	65.38	66.48	67.58	68.68	69.78	70.88	71.98
72	65.38	65.38	66.38	67.48	68.58	69.68	70.78	71.88	72.98
73	66.38	66.38	67.38	68.48	69.58	70.68	71.78	72.88	73.98
74	67.38	67.38	68.38	69.48	70.58	71.68	72.78	73.88	74.98
75	68.38	68.38	69.38	70.48	71.58	72.68	73.78	74.88	75.98
76	69.38	69.38	70.38	71.48	72.58	73.68	74.78	75.88	76.98
77	70.38	70.38	71.38	72.48	73.58	74.68	75.78	76.88	77.98
78	71.38	71.38	72.38	73.48	74.58	75.68	76.78	77.88	78.98
79	72.38	72.38	73.38	74.48	75.58	76.68	77.78	78.88	79.98
80	73.38	73.38	74.38	75.48	76.58	77.68	78.78	79.88	80.98
81	74.38	74.38	75.38	76.48	77.58	78.68	79.78	80.88	81.98
82	75.38	75.38	76.38	77.48	78.58	79.68	80.78	81.88	82.98
83	76.38	76.38	77.38	78.48	79.58	80.68	81.78	82.88	83.98
84	77.38	77.38	78.38	79.48	80.58	81.68	82.78	83.88	84.98
85	78.38	78.38	79.38	80.48	81.58	82.68	83.78	84.88	85.98
86	79.38	79.38	80.38	81.48	82.58	83.68	84.78	85.88	86.98
87	80.38	80.38	81.38	82.48	83.58	84.68	85.78	86.88	87.98
88	81.38	81.38	82.38	83.48	84.58	85.68	86.78	87.88	88.98
89	82.38	82.38	83.38	84.48	85.58	86.68	87.78	88.88	89.98
90	83.38	83.38	84.38	85.48	86.58	87.68	88.78	89.88	90.98
91	84.38	84.38	85.38	86.48	87.58	88.68	89.78	90.88	91.98
92	85.38	85.38	86.38	87.48	88.58	89.68	90.78	91.88	92.98
93	86.38	86.38	87.38	88.48	89.58	90.68	91.78	92.88	93.98
94	87.38	87.38	88.38	89.48	90.58	91.68	92.78	93.88	94.98
95	88.38	88.38	89.38	90.48	91.58	92.68	93.78	94.88	95.98
96	89.38	89.38	90.38	91.48	92.58	93.68	94.78	95.88	96.98
97	90.38	90.38	91.38	92.48	93.58	94.68	95.78	96.88	97.98
98	91.38	91.38	92.38	93.48	94.58	95.68	96.78	97.88	98.98
99	92.38	92.38	93.38	94.48	95.58	96.68	97.78	98.88	99.98
100	93.38	93.38	94.38	95.48	96.58	97.68	98.78	99.88	100.98

TABLA DE RITO Y CORRECCIÓN
REPRESENTACIÓN TOTAL DE UNA CONTRALCADA EN SU VALOR A RITO, REDONDEADA A LA UNIDAD MÁS CERCANA

101	94.38	94.38	95.38	96.48	97.58	98.68	99.78	100.88	101.98
102	95.38	95.38	96.38	97.48	98.58	99.68	100.78	101.88	102.98
103	96.38	96.38	97.38	98.48	99.58	100.68	101.78	102.88	103.98
104	97.38	97.38	98.38	99.48	100.58	101.68	102.78	103.88	104.98
105	98.38	98.38	99.38	100.48	101.58	102.68	103.78	104.88	105.98
106	99.38	99.38	100.38	101.48	102.58	103.68	104.78	105.88	106.98
107	100.38	100.38	101.38	102.48	103.58	104.68	105.78	106.88	107.98
108	101.38	101.38	102.38	103.48	104.58	105.68	106.78	107.88	108.98
109	102.38	102.38	103.38	104.48	105.58	106.68	107.78	108.88	109.98
110	103.38	103.38	104.38	105.48	106.58	107.68	108.78	109.88	110.98

AUTÓPISTAS URBANAS:

Respecto a la calidad del servicio al cliente, el 71,4% de los clientes de la empresa de transporte de pasajeros en el sector de transporte público, consideraron que el servicio al cliente era bueno, lo que se refleja en la siguiente tabla:

