

La Lonja Propiedad Raíz

Fundada en 1953

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO N° 6511 B- 0121



*Vereda Balsitas
CAÑASGORDAS ANTIOQUIA*



Contenido

1. PRELIMINARES.....	4
1.1. FECHA Y NUMERO DEL INFORME:.....	4
1.2. PRESENTACION:	4
1.3. UBICACION DEL PREDIO:	4
1.4. OBJETO DEL AVALUO:	4
1.5. ALCANCES Y PROCESOS DE VALORACIÓN:	5
1.6. VALUADO POR:.....	6
1.7. CONDICIONES LIMITATIVAS:.....	6
1.8. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD	7
1.9. DOCUMENTACION ESTUDIADA:	7
2. CARACTERISTICAS RURALES DE LA BALSITA, DONDE ESTA UBICADA LA FINCA.	7
2.1. CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	7
2.2. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:	7
2.3. SERVICIOS MUNICIPALES:	7
2.4. SISTEMA VIAL:	7
3. CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL PREDIO.....	8
3.1 PROPIEDAD DE:.....	8
3.2. MATRICULA INMOBILIARIA.....	8
3.3. UBICACIÓN Y LINDEROS:	8
3.3. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCION DE LA FINCA	9
3.4. AREA DEL PREDIO.....	9
3.4.1. TOPOGRAFIA.....	9
3.4.2. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso.....	10
3.4.3. Condiciones Meteorológicas:	12
3.5. USOS:	12
4. CONSIDERACIONES GENERALES.	15
4.1. DEL MUNICIPIO:.....	15
4.2. DEL PREDIO:	15
5. METODOLOGIAS VALUATORIAS.	15
6. VIGENCIA DEL AVALUO.....	24
7. VALOR DEL AVALUO DISCRIMINADO DE AREAS REQUERIDAS, CONSTRUCCION Y CULTIVOS.....	24
ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS: DEL AVALUÓ COMERCIAL: N° 6511 – 0121	25
1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	26



2. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES	27
3. CALCULO DE COMPENSACIÓN POR CONCEPTO DE LUCRO CESANTE..	28
4. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES:	29



La Lonja
Propiedad Raiz

1. PRELIMINARES.

1.1. FECHA Y NUMERO DEL INFORME:

Fecha: 28 de abril de 2022.

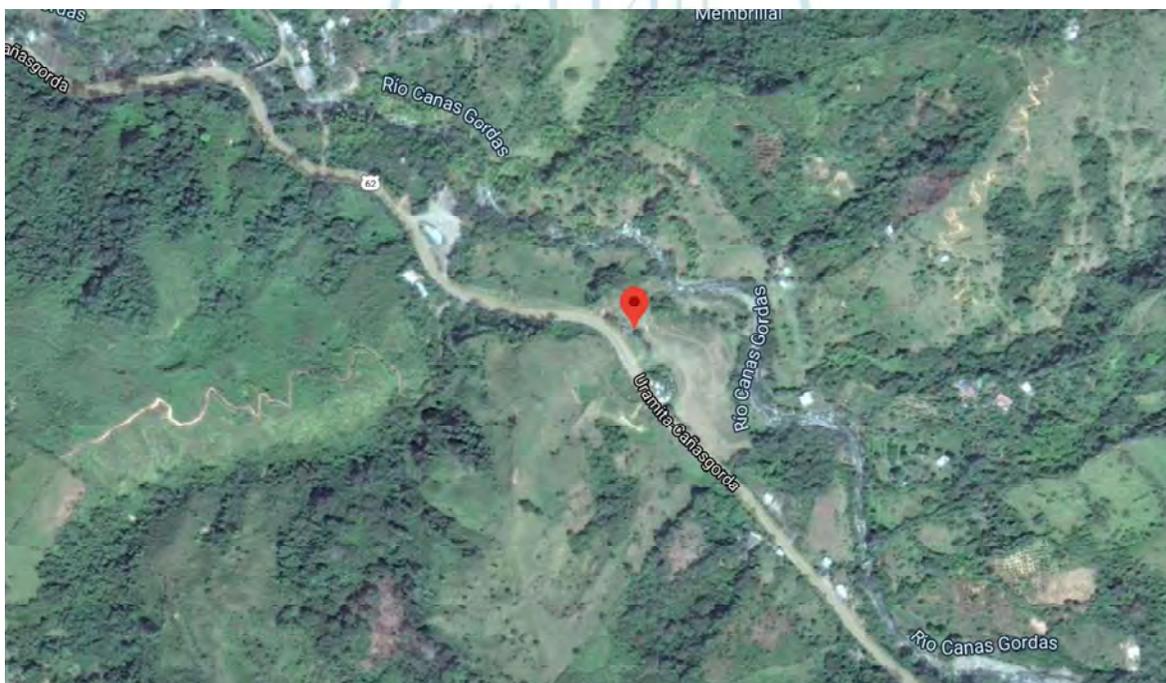
Número: 6511 B – 0121 / Otras zonas/ Cañas Gordas

1.2. PRESENTACION:

El presente documento corresponde al resumen del trabajo de valoración adelantado por el equipo de valuación de LA LONJA PROPIEDAD RAIZ, encargado por el señor ROBINSON JIMENEZ MONTOYA.

1.3. UBICACION DEL PREDIO:

Finca Yarumito, vereda La Balsita, Predio N.º 6 municipio de Cañasgordas. Departamento de Antioquia.



6°46'48.1"N 76°03'02.0"W
6.780014, -76.050568
Tomada de Google

1.4. OBJETO DEL AVALUO:

1.4.1. Establecer el valor comercial de la faja terreno, requerida para el Proyecto Vial Concesión Autopista para la Prosperidad al Mar 2, Unidad Funcional 1, por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, Abscisa inicial K04+824,02



Abscisas final: K04+916, 26 con un área de 3.819,97 m²

1.5. ALCANCES Y PROCESOS DE VALORACIÓN:

Durante la ejecución de la valuación del portafolio encomendado el equipo de tasadores, de LA LONJA PROPIEDAD RAIZ realizó las siguientes actividades:

Se efectuó visita de inspección física a la finca y su entorno, el día 26 de enero del año en curso.

Para efectuar la inspección fue designado los peritos de la entidad Ana María Sánchez, con Registro Abierto de Avaluadores 39443016 y Gabriel Jaime Aristizábal con Registro Abierto de Avaluadores 71706898 .

Participaron en el avalúo, además, los tasadores Andrés Ballesteros Borja con RAA 8125432, Carolina Mejía Toro con RAA 43925662, José Miguel Tobar con RAA 19094566 y la doctora Martha Cecilia Villa Cano, en su calidad de directora del Comité de Avalúos.

Las fotografías e información adicional del predio, fue obtenida durante la visita de inspección, realizada por el equipo de tasadores se recibió información y además se tomó registro fotográfico del mismo.

Verificación y revisión de las normas urbanísticas aplicables al desarrollo inmobiliario del municipio de Medellín en cuanto a uso del suelo y normatividad general.

La información sobre operaciones cerradas y ofertas en el mercado se obtuvo de diversas fuentes como la base de datos de LA LONJA PROPIEDAD RAIZ, el mercado abierto de compraventa y entrevistas con corredores, propietarios, desarrolladores y autoridades.

Donde fue posible, se ratificó toda la información involucrada en el proceso de realización del reporte.

Preparación de los reportes en cumplimiento del objetivo planteado.

Para desarrollar la opinión de valor, los tasadores han completado el proceso de análisis como lo definen los requerimientos para cumplir altos estándares.

Preparación de los reportes en cumplimiento del objetivo planteado.



1.6. VALUADO POR:

LA LONJA PROPIEDAD RAIZ, dedicada a la actividad valuadora desde el año de 1953; experiencia que se pone al servicio de la comunidad con su Comité de Avalúos.

1.7. CONDICIONES LIMITATIVAS:

Este predio, identificado con la matricula inmobiliaria 011-17180, no tiene formación catastral, está integrado catastralmente en la ficha predial # 5702956 con la matricula inmobiliaria 011-16895. Se sugiere efectuar la reclamación ante la Oficina de Catastro Departamental.

El área requerida por el Proyecto Vial Concesión Autopista al Mar 2, fue tomado del oficio de fecha 18 enero de 2020, radicado 03-2-20200128000390.

La opinión en este estudio está expresada en pesos colombianos.

No se ha realizado ningún tipo de investigación legal de la propiedad. No nos hacemos responsables por la descripción legal del predio que se valúa o cualquier aspecto legal, incluyendo aquellos que surjan de los títulos de propiedad o gravámenes. Se considera que los títulos de propiedad están correctos y la propiedad es comercializable, en tanto no se indique lo contrario. Se asume que los inmuebles están libres de embargo, subsidio, invasión u otros gravámenes hasta que no se indique lo contrario.

La información proporcionada por terceros en la cual está basada la valoración realizada es considerada confiable pero no nos hacemos responsables por la veracidad de esta.

Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, fue realizado el máximo esfuerzo para comprobar su veracidad.

Los tasadores de LA LONJA PROPIEDAD RAIZ podrán ser requeridos para dar testimonio o asistencia en juicios y tribunales o cualquier otro litigio por razón de este reporte, siempre y cuando se haya convenido previamente, los honorarios, los viáticos y los gastos de transporte de ser necesario, por su asistencia.

Este reporte no será distribuido a terceros de cualquier forma sin el consentimiento y aprobación por escrito de LA LONJA PROPIEDAD RAIZ.



1.8. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

Los Tasadores no tienen ningún interés, directo o indirecto con el bien valuado, ni los liga, ni con el solicitante, ni con los propietarios del predio valuado, lazos familiares, ni de ninguna otra índole.

1.9. DOCUMENTACION ESTUDIADA:

- Certificado de libertad y tradición de fecha 18 de febrero de 2021, FMI 011-17180
- Ficha predial N.º 702956
- Oficio de Oferta de compra por parte de la Concesión Autopistas Urabá S.A.S, radicado 03-03-202006180002566, de fecha 28 de enero de 2020.
- Citación Notificación Oferta de Compra radicado 03-03-20200128000390, de fecha 28 de enero de 2020.
- Avalúo comercial corporativo # 080-2019, de fecha septiembre de 2019, elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
- Certificado de uso del suelo de fecha 30 de enero de 2021.
- Base de datos de la Lonja Propiedad Raíz.

2. CARACTERISTICAS RURALES DE LA BALSITA, DONDE ESTA UBICADA LA FINCA.

2.1. CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:

Agropecuaria, con predios destinados a la ganadería de cría, de leche, cultivos de caña de azúcar, cacao y pan coger. **Sobre la “ Vía al Mar” establecimientos comerciales, como el Restaurante Gotas de Lluvia, Rancho de Occidente, entre otros.**

2.2. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

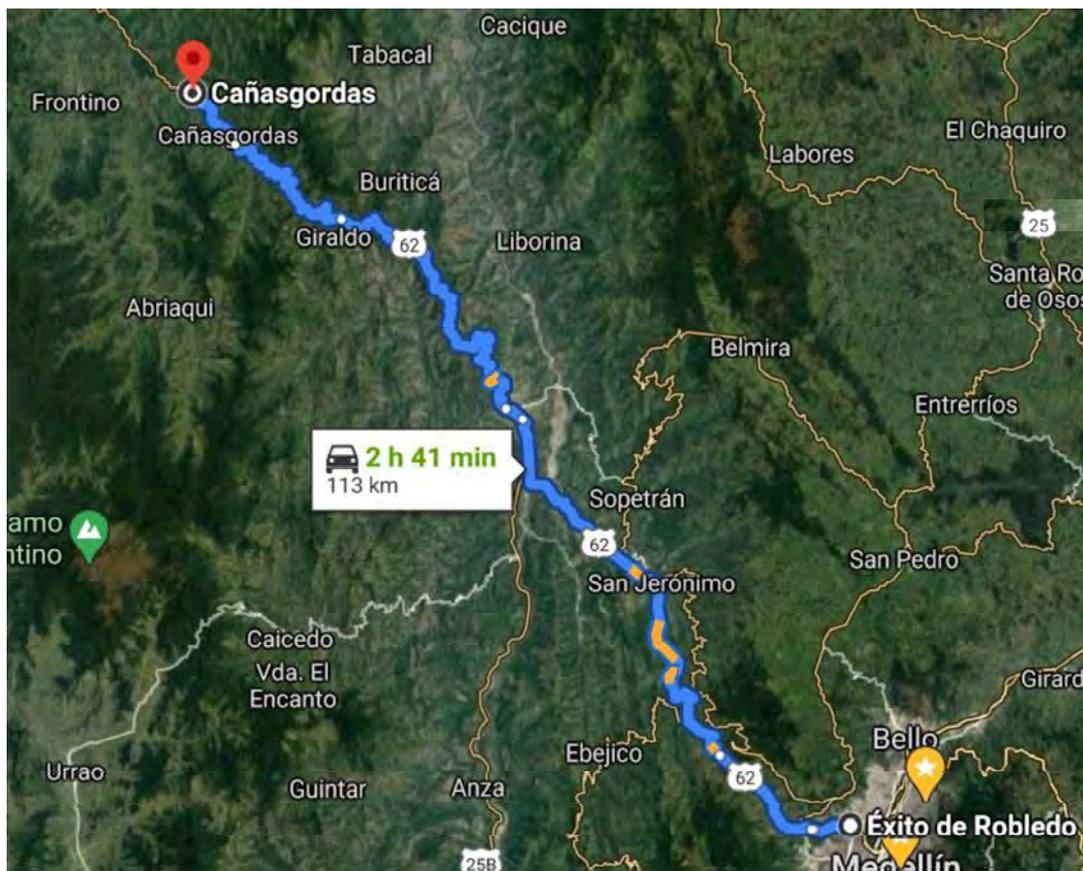
Zona cruzada por la Vía al Mar, con una topografía mixta, llanadas en el costado oriental de la vía a la margen del Rio Cañasgordas y con topografía de montaña a sus costados.

2.3. SERVICIOS MUNICIPALES:

La vereda cuenta con los servicios públicos de energía suministrados por las Empresas Públicas de Medellín E.S.P., el acueducto es veredal y la disposición de aguas negras a pozo séptico en cada predio.

2.4. SISTEMA VIAL:

Como vía principal se encuentra la vía al Mar.



TOMADA DE GOOGLE MAPS

3. CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL PREDIO.

3.1 PROPIEDAD DE: ROBINSON JIMENEZ MONTOYA.

Dato tomado del certificado de libertad y tradición aportado. La anterior información, no constituye estudio de títulos.

3.2. MATRICULA INMOBILIARIA

011- 17180 *Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Frontino.

3.3. UBICACIÓN Y LINDEROS:

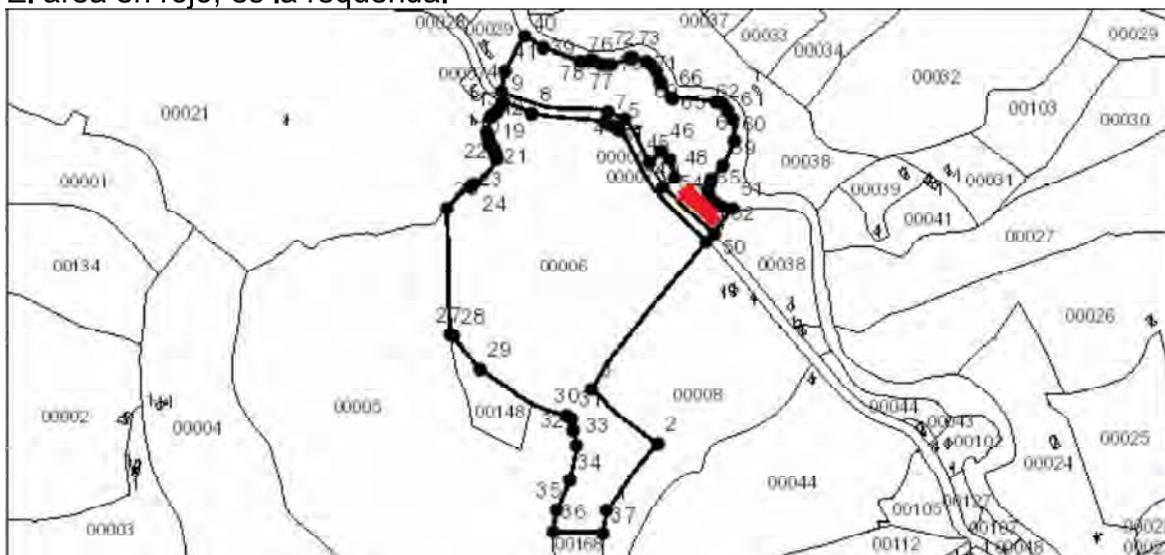
Linderos: Partiendo de la carretera al mar en lindero con Gerardo Artega, de para abajo hasta encontrar propiedad de Luis Ángel Guisao, de aquí en dirección al río en 22 metros, a encontrar lindero de propiedad de Juan Diego y Jorge Alberto Ospina, atraviesa 23 metros hacia abajo a encontrar nuevamente lindero de propiedad de los citados Ospina; de este de parra arriba a llegar nuevamente a la

carretera, continua de para abajo, lindando con los mismos Ospina en 22 metros y voltea hacia el rio 40 metros por este lindero de qui de para arriba a buscar lindero de Gerardo Arteaga y de este subiendo al llegar a la carretera al mar, primer punto de partida.

3.3. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCION DE LA FINCA

Ubicada en el Kilómetro 4.8 desde Cañasgordas hacia Uramita, terreno de topografía plana, en leve desnivel hacia el Rio Cañasgordas.

El área en rojo, es la requerida.



3.4. AREA DEL PREDIO

6.700 m² Dato tomado del certificado estudiado

3.4.1. TOPOGRAFIA

Relieve plano.



Pendiente (%)	Tipo de relieve
0 - 3	Plano
3 - 7	Suave
7 - 12	Mediano
12 -35	Accidentado
35 - 50	Fuerte
50 - 75	Muy Fuerte
>75	Escarpado

Tabla III. Clasificación de pendientes medias. Fuente: Ortiz Vera (2004).

3.4.2. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso

Corresponden a un nivel de generalización de la información referido a la capacidad de la tierra para la producción de plantas en cultivo, al requerimiento de protección de áreas altamente vulnerables o a la necesidad de conservación y/o recuperación de la naturaleza.

Los criterios para clasificar los suelos por su capacidad de uso al nivel de clase se analizan y describen en esta metodología, y se aplican según las características globales y específicas de las tierras.

Las clases se reúnen en tres (3) grandes grupos: Grupo de tierras con capacidad para ser utilizadas en agricultura y ganadería tecnificada de tipo intensivo y semi intensivo (clases 1 a 4). Grupo de tierras que pueden ser utilizadas en forma restringida, en actividades agrícolas, ganaderas, agroforestales y/o forestales (clases 5-6-7). Tierras que deben ser utilizadas sólo en preservación, conservación y ecoturismo (clase 8).

Las tierras de las clases 1 a 4 tienen capacidad para ser utilizadas en agricultura y ganadería en sistemas de producción cuya intensidad de manejo y variedad de especies vegetales varía desde muy intensiva en la clase 1 hasta muy restringida en la clase 4; en ese mismo sentido se incrementan las prácticas de manejo y conservación.

Las tierras de las clases 1 a 4 se consideran con capacidad para ser utilizadas en agricultura y ganadería en forma amplia e intensiva (clase 1) a fuertemente restringida (clase 4); en ese sentido se incrementan las prácticas de manejo y conservación. Las tierras de la clase 4 pueden ser usadas en agroforestería.

Las tierras de la clase 5 no son aptas para agricultura convencional por limitaciones



diferentes a erosión, como por ejemplo, la ocurrencia de inundaciones prolongadas y la presencia de pedregosidad superficial.

Con la implementación de sistemas de cultivo y prácticas de manejo especiales, en estas tierras se podrían adelantar actividades agrícolas y ganaderas con rendimientos aceptables.

En términos generales, las tierras de clases 6 y 7 no tienen capacidad para agricultura, excepto para cultivos específicos semi perennes o perennes, semi densos y densos y sistemas agroforestales y forestales, debido a severas limitaciones como pendientes escarpadas; eventualmente las de menor pendiente (clase 6) podrían utilizarse en ganadería. Cualquiera de estas clases de uso requiere intensas prácticas de manejo y de conservación.

Las tierras de la clase 8 no tienen capacidad para adelantar actividades agropecuarias ni forestales de producción; deben ser destinadas o incluidas en planes y programas de gobierno, orientados a la preservación y conservación de los recursos naturales, como sistemas de parques nacionales, reservas forestales y control de la degradación.

Los predios valuados, tiene suelos en clase 2 y 3.

Clase 2: presentan limitaciones ligeras que pueden reducir la posibilidad de elección de plantas para cultivo y requieren prácticas de manejo fáciles de aplicar, incluyendo las de conservación, para prevenir su degradación o para mejorar la relación agua-aire.

Las tierras de esta Clase son apropiadas para uso agrícola con cultivos transitorios, semiperennes, perennes y ganadería intensiva con pastos de alto rendimiento. Pueden requerir riego suplementario, algunas prácticas de conservación, obras de ingeniería para el manejo de las aguas de escorrentía o métodos especiales de laboreo.

Las prácticas de manejo y conservación varían de un lugar a otro y dependen de las características del suelo, del clima local y del sistema de cultivo.

Clase 3: Agrupa tierras con moderadas limitaciones y restricciones para el uso por erosión, pendiente, suelo, humedad o daño, solos o combinados. Estas disminuyen las posibilidades de selección de cultivos y las épocas de siembra e implican prácticas adecuadas de labranza y cosecha.

Los suelos agrupados en esta Clase pueden tener una capacidad de retención de humedad baja, media o alta.

Muchos suelos de la clase 3 de relieve plano y lentamente permeables, requieren un sistema de drenaje y un programa de manejo, orientados a mantener o mejorar



la estructura y la capacidad del laboreo del suelo. Así mismo, en áreas de riego algunos suelos presentan uso restringido debido al nivel freático fluctuante, la permeabilidad lenta y los peligros de salinización o aumento de la concentración de sodio en la superficie.

Tomado de Metodología Para La Clasificación de las Tierras por su Capacidad de Uso Grupo Interno de Trabajo Levantamiento de Suelos IGAC – 2010.

3.4.3. Condiciones Meteorológicas:

El sector tiene un régimen de lluvias bimodal:

La primera estación seca se da desde la segunda mitad de Diciembre hasta Marzo y la segunda desde la mitad de Junio hasta la mitad de Septiembre.

La segunda estación de lluvias es de Abril hasta la mitad de Junio y la segunda desde la mitad de Septiembre hasta la mitad de Diciembre.

3.5. USOS:

De acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Cañasgordas, Acuerdo 36 de 2013:

Usos	ZONA RURAL
Usos principales	Agroforestal
Usos complementarios	Agrícola
Usos restringidos	Desarrollos urbanísticos
Usos Prohibidos	Minería
RESTRICCIONES	Desarrollo de actividades comerciales o industriales

La Lonja
Propiedad Raiz



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-094

16.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



**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-094 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.

Pág. 60 de 65

Que el bien inmueble identificado con cédula catastral N° 1382001000001500006000000000, es un predio **RURAL** ubicado en la vereda LA BALSITA, 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.
Usos Prohibidos	Minería

Calle 20 No. 49 A-123 - Planeeo Municipal PBR 8004034 8504101 Fax: 610 1081
E-mail: planeeo@cañasgordas.gov.co

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

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



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO CAM2-UF1-CCG-094

Cañasgordas Florece con Amor
Administración 2016-2019



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.

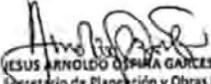
OBSERVACIONES:

- 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.

Pág. 61 de 65

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

Dado en Cañasgordas, a los 13 días del mes de mayo de 2019.


JESUS ARNOLDO OSUNA GANCEDO
Secretario de Planeación y Obras Públicas
Tel: 8544634 - 3136529036
Dirección: Calle 25 N° 29 A - 03
Palacio Municipal Piso 2

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

Calle 25 N° 29 A-03 - Palacio Municipal PBX: 8544634 - 854101 Fax: 8541001
Correo postal: 857000 - email: planeacion@cañasgordas.gov.co

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

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



4. CONSIDERACIONES GENERALES.

4.1. DEL MUNICIPIO:

EL Municipio de Cañasgordas tiene una posición estratégica en la región al ser un punto de paso obligado, es la puerta de entrada al Occidente lejano y da inicio geográficamente a la entrada a Urabá, al dar origen al Río Sucio, por el cual corre paralela la vía al Mar.

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influido por lo que ocurre en las inmediaciones, los inmuebles no pueden separarse del lugar donde están situados; el futuro económico del sector y el uso rural y corredor comercial por su colindancia con la vía la Mar.

4.2. DEL PREDIO:

Predio dedicado a la ganadería de cría

5. METODOLOGIAS VALUATORIAS.

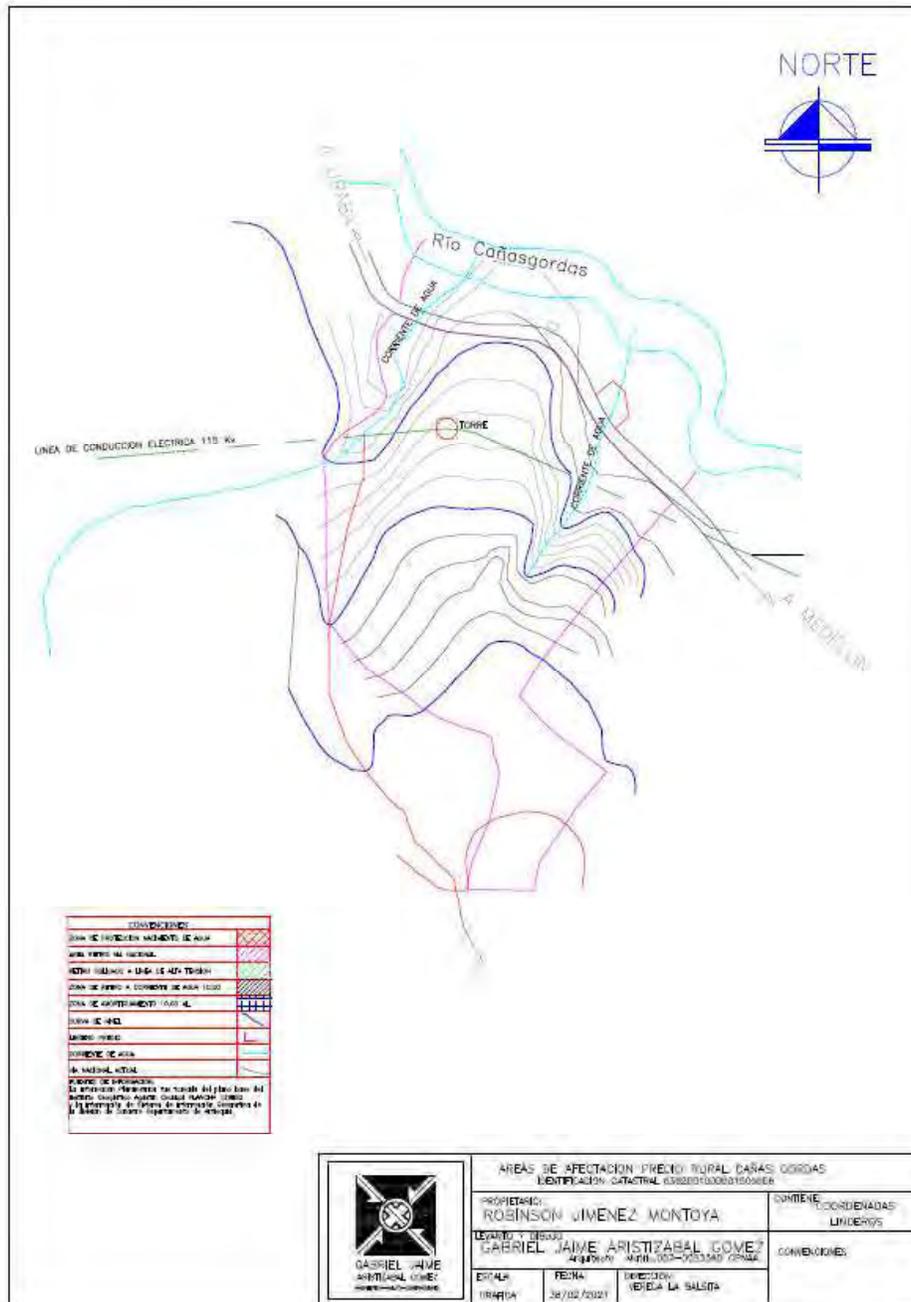
Para efectos de la conformación del precio de venta del área requerida por el Proyecto Vial Concesión Autopista para la Prosperidad al Mar 2, Unidad Funcional 1, por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, Abscisa inicial K04+824,02 Abscisas final: K04+916,26, se tuvo en cuenta los siguientes aspectos

- La connotación de corredor comercial de la vía, por ser de primer orden nacional "Vía al Mar.
- La ubicación del predio, dentro del municipio de Cañasgordas.
- Estado de las vías y servicios públicos.

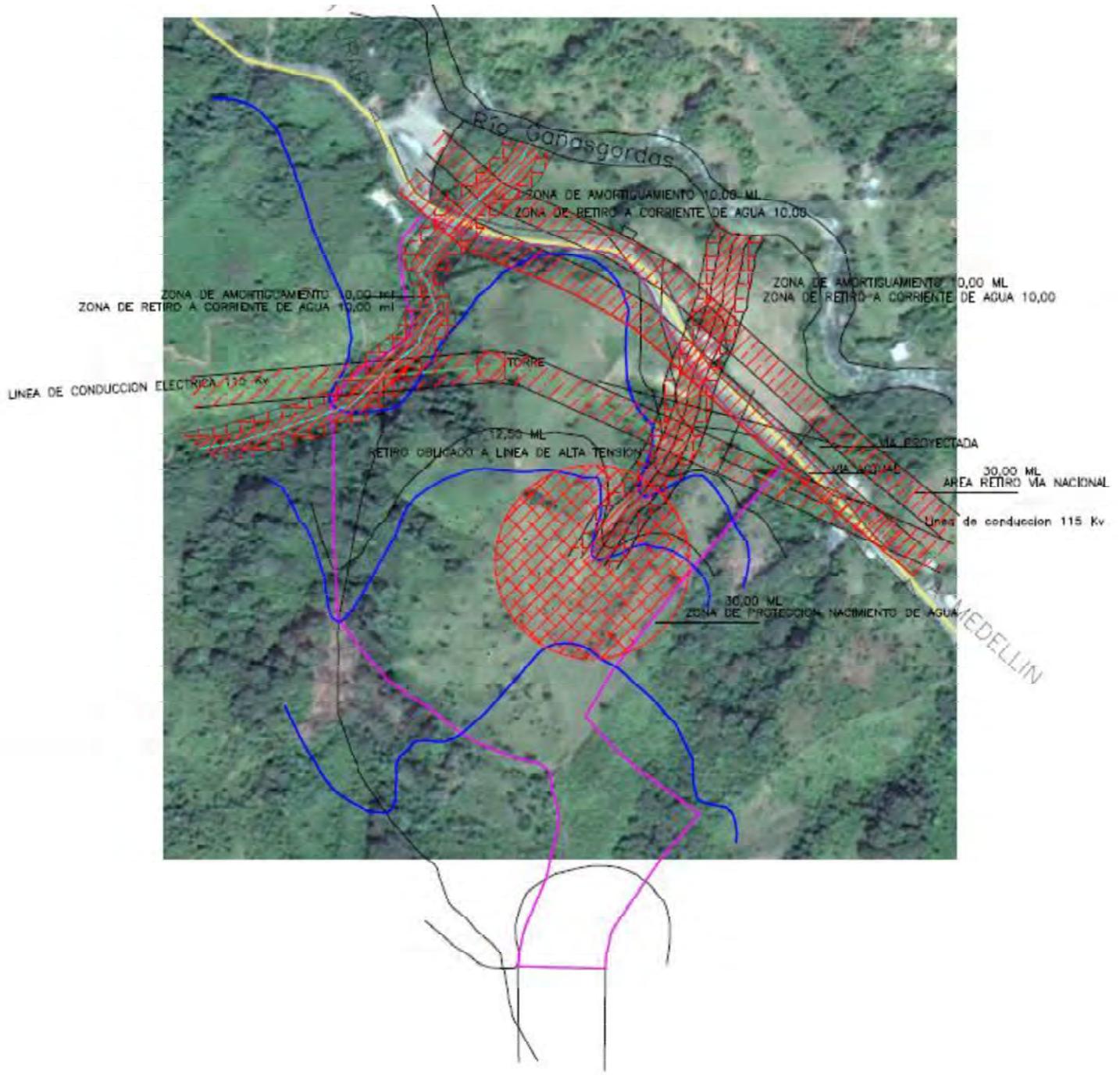
Para efectos de asignarle el valor comercial, procedimos de la siguiente manera:

- Se tuvo en cuenta la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el decreto 1420 de 1998 y la Nueva Ley de Avaluador N° 1673 de 2013.
- Se revisó la documentación suministrada.
- Se identificó el predio y se tomó registro fotográfico.

METODOLOGIA PARA ASIGNARLE EL VALOR COMERCIAL AL AREA REQUERIDA ABSCISA INICIAL K04+824,02 ABSCISAS FINAL: K04+916,26, CON UN ÁREA REQUERIDA DE 3.819 M²

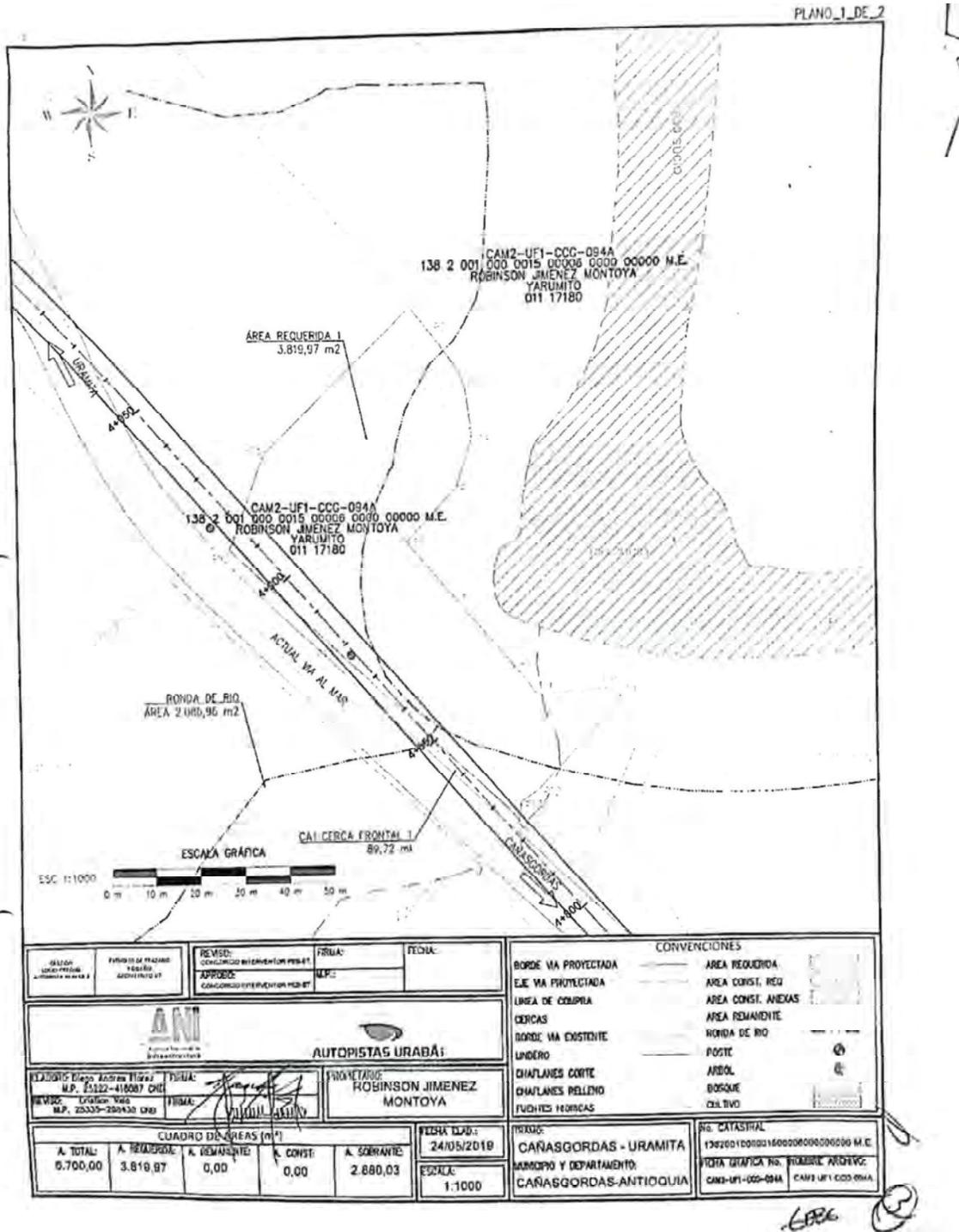


IDENTIFICACION DE LAS AFECTACIONES Y RETIROS QUE TIENE EL PREDIO





FICHA PREDIAL ELABORADA POR AUTOPISTA DEL MAR, ILUSTRA EL AREA REQUERIDA





DISCRIMINACION DE AREAS REQUERIDAS	
Descripción	Área m ²
	1,733.01
Área ronda de rio	2,086.96
Área total	3,819.97

Tomado del avalúo 080-2019 de Lonja Inmobiliaria de Bogotá

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCION CONSTRUCCIONES, ANEXOS Y MEJORAS	
CA 1	Cerca en alambre de púa 3 hilos hacia Carretera a Urabá, con postería redonda separados cada 3 ml.

CONSTRUCCIONES ANEXAS, CERCOS Y CERRAMIENTOS					
CA 1	Cerca en alambre de púa 3 hilos hacia Carretera a Urabá, con postería redonda separados cada 3 ml.	ML	89.72	\$ 27,120	\$ 2,433,251
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS, CERCOS Y CERRAMIENTOS					\$ 2,433,251

Para establecer el valor comercial del lote, área requerida por el Proyecto Vial Concesión Autopista para la Prosperidad al Mar 2, Unidad Funcional 1, por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, Abscisa inicial K04+824,02 abscisas final: K04+916,26, con un área requerida de 3.819 m², se analizó el oficio de fecha 30 de enero de 201, emitido por el Secretario de Planeación y Obras Públicas del municipio de Cañasgordas, donde cita los siguientes usos

Usos	ZONA RURAL
Usos principales	Agroforestal
Usos complementarios	Agrícola
Usos restringidos	Desarrollos urbanísticos
Usos Prohibidos	Minería
RESTICCIONES	Desarrollo de actividades comerciales o industriales

Consultado el Esquema de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No.036 del 2013, habla del uso restringido en el predio valuado:



“ARTICULO 140: CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL: Se podrán incluir los suelos rurales que no hagan parte de alguna de las categorías de protección de que trata el artículo anterior, (Artículo 139: Categorías de Protección en el Suelo Rural: Áreas de conservación y protección ambiental, Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales. · Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural. · Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios. · Áreas de amenaza alta y de riesgo no mitigable) cuando reúnan condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios”.

El predio objeto de estudio, se encuentra en un corredor vial suburbano, según lo cita el Decreto 4066 /2008: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial Artículo 10. Corredores viales suburbanos. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, en los planes de ordenamiento territorial sólo se podrán clasificar como corredores viales suburbanos las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden. "El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el presente decreto.

A su vez, registramos apartes del Esquema de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No.036 del 2013, en lo concerniente al uso de actividades comerciales o industriales en los corredores de primer orden nacional:

ARTICULO 26: EL SUELO SUBURBANO. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales. Deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requeridas para este tipo de suelo.

“ARTÍCULO 44: SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE Vía al Mar o Autopista Medellín – Turbo: Vía de primer orden que comunica al centro del departamento con la zona costera del Urabá antioqueño y que atraviesa el territorio municipal de sur a norte por su parte central”.



Basados en lo anterior, el comité de avalúos de La Lonja Propiedad Raíz, utilizo el método comparativo del mercado, de predios a la margen de la Vía al Mar, con uso comercial:

METODO COMPARATIVO:

Método de comparación o 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. Tomado de la Resolución 620 del IGAC

Dando cumplimiento a la citada norma, se buscaron ofertas en el sector de comparables – predios similares al predio objeto de estudio, efectuando la homogenización a criterio del comité de avalúos, por área. También se consultó nuestra base de datos de LA LONJA PROPIEDAD RAIZ.

También se aplicó el factor de comercialización o de negociación, a criterio del Comité, 3% para las ofertas encontradas.

Se homogenizo por área el predio valuado a los comparables, utilizando el factor de área, corrección por parámetros o factores en valoración agraria. (Fuente Valoración Inmobiliaria, métodos y aplicaciones, de Jerónimo Aznar, Ronny González, Francisco Guijarro y Arturo A López.)

	Propuesta Dirección General de Tributación (Costa Rica)
Factor Superficie	$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv}\right)^{0.15} = \left(\frac{6.000}{10.500}\right)^{0.15} = 0.9194$

Las ofertas encontradas, fueron tabuladas según la Resolución 620 de 2008 de IGAC. Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. (Tomado del Artículo 11° RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 del instituto geográfico Agustín Codazzi.

Se efectuaron dos estudios de mercado, uno con predios en el corredor comercial de la vía al Mar y un segundo con predios con destinación agropecuaria .



TABLA DE COMPARABLES PREDIOS UBICADOS EN EL CORREDOR COMERCIAL

No.	Tipo de Inmueble	Dirección	Valor Pedido	Valor Depurado 10%	Area Privada	Valor m ² lote	Homogenizacion factor de area	Valor m ² homogenizado	Observaciones	Telefono Fuente
1	Lote	Corredor suburbano sobre la via al mar Cañas Gordas	\$ 500,000,000	\$ 450,000,000	5,307	\$ 84,794	0.865	\$ 73,305	Lote plano con frente a la vía	Adrian Gomez 3104609403
2						\$ 84,000		\$ 84,000	Valor de compra de la concesión vial, al municipio de Cañas Gordas, por terreno suburbano	Adrian Gomez 3104609403
3			\$ 500,000,000	\$ 450,000,000	5,000	\$ 90,000	0.857	\$ 77,113	Vda la estrella, al lado dela finca los laureles	Margarita Lopera 3137681373
4			\$ 250,000,000	\$ 225,000,000	2,300	\$ 97,826	0.763	\$ 74,603	Lote plano con frente a la vía	Jhon Fredy Jimenez 3218023467
JUSTIFICACION DE VALOR							PROMEDIO	\$ 77,255		
Las ofertas corresponden a inmuebles pertenecientes al sector del cual hace parte el inmueble objeto de avalúo, homogenizado. El valor asignado corresponde al redondeo del PROMEDIO							DES ESTAN	4,766		
							COEF VARIA	6.17%		
							LIMITE INFERIOR	\$ 72,489		
							LIMITE SUPERIOR	\$ 82,022		
							VALOR ADOPTADO	\$ 77,500		

Para el valor de la ronda hídrica, se le asigno un 10% del valor pleno adoptado

Valoración del Área Requerida por el Proyecto Vial Concesión Autopista para la Prosperidad al Mar 2, Unidad Funcional 1, por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, Abscisa inicial K04+824,02 abscisas final: K04+916,26, con un área requerida de 3.819 m²,

Descripción	Área m ²	Valor /m ²	Subtotales
	1,733.01	\$ 77,500	\$ 134,308,275
Área ronda de rio	2,086.96	\$ 7,750	\$ 16,173,940
Área total	3,819.97		\$ 150,482,215
TOTAL AVALÚO			\$ 150,482,000

Establecer el valor de cultivos y/o especies arbóreos ubicados en el área requerida por el proyecto vial.

cálculos cultivos y especies, tomado del avalúo corporativo 080-2019, elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá

CALCULOS CULTIVOS Y ESPECIES, TOMADO DEL AVALUO CORPORATIVO 080-2019, ELABORADO POR LONJA INMOBILIARA DE BOGOTA				
Cultivo y especio	Unidad	Cantidad	Valor uni	Valor total
Aguacatillo	un	1	\$ 22,472	\$ 22,472
Ateno	un	3	\$ 12,370	\$ 37,110
Chachafruto	un	2	\$ 22,266	\$ 44,532
Ciruelo macho	un	1	\$ 4,948	\$ 4,948



Nogal	un	3	\$ 52,435	\$ 157,305
Nogal	un	6	\$ 52,435	\$ 314,610
Nogal	un	2	\$ 52,435	\$ 104,870
Nogal		1	\$ 209,738	\$ 209,738
Pasto de corte	m ²	1834.08	\$ 520	\$ 953,722
				\$ 1,849,306

6. VIGENCIA DEL AVALUO

Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición Artículo 19 del Decreto 1420 de 1998.

7. VALOR DEL AVALUO DISCRIMINADO DE AREAS REQUERIDAS, CONSTRUCCION Y CULTIVOS

Descripción	Área m ²	Valor /m ²	Subtotales
	1,733.01	\$ 77,500	\$134,308,275
Área ronda de río	2,086.96	\$ 7,750	\$ 16,173,940
Área total	3,819.97		\$150,482,215
Valor de reposición de las construcciones			\$ 2,433,251
Valor de cultivos y especies, tomado del avalúo corporativo 080-2019, elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá			\$ 1,849,306
SUMATORIA			\$154,764,772
TOTAL AVALÚO			\$154,765,000
CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS			
LA LONJA PROPIEDAD RAIZ			
 ANA MARÍA SANCHEZ S. R.A.A AVAL – 39443016. Coordinadora de avalúos.		 GABRIEL JAIME ARISTIZABAL R.A.A AVAL 71706898-	



ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS: Del avalúo comercial: N° 6511 – 0121

I) ANTECEDENTES

FECHA DEL ANEXO: Abril 27 de 2021.

FUNDAMENTOS NORMATIVOS Y DE JURISPRUDENCIA. Aspectos Legales. Constitución, Sentencias de Las Cortes Suprema de Justicia, Leyes, Decretos y Resoluciones Reglamentarias en Colombia. La constitución en su artículo 58, y mediante las Leyes 388 del 1997, Ley 1682/2013, Ley 1742/2014, Decreto 1420/1998, y El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), mediante las resoluciones, 0620/2008, 898/2014, 1044/2014 y 316/2015, y la resolución 2684 de 2.015 del Ministerio de Transporte, con fundamentos en las citadas Leyes, estableciendo las normas, métodos, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales que son requeridos en este tipo de transacciones.

A partir del año 2013 en Colombia, legalmente se inicia la inclusión del “valor de las indemnizaciones” (antes era por orden de la jurisprudencia de las altas cortes) a que hubiere a lugar, para evitar que se afecte el patrimonio de los particulares, y los tasadores las deben incluir por mandato constitucional, legal y jurisprudencial.

El Daño emergente consiste: Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial.

El Lucro cesante es: Ganancia o provecho dejada de percibir por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición (el plazo de 6 meses declarado inconstitucional por la Corte Constitucional).

En el Avalúo Comercial realizado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá que en adelante denominaremos LONJA DE BOGOTA, de fecha 03 de septiembre de 2019, sobre el lote de mayor extensión identificado comercialmente como la finca Yarumito, no estudiaron, si el área del lote Remanente podría ser desarrollada o no, de conformidad con el Artículo 33° de la Ley 1682 de 2013 que dispone: “Adquisición de áreas remanentes no desarrollables.

En la valoración comercial de LONJA DE BOGOTA del terreno y las construcciones, no tuvo en cuenta como lo dispone la ley 1682 de 2013 y la Resolución 898 de 2014, el daño emergente y las utilidades que dejará de percibir o ganancia malograda en razón de la expropiación que sufrirá el predio (lucro cesante), aspectos muy



importantes, que procedemos a enunciarlos.

LONJA DE BOGOTA, tampoco estima los perjuicios al efectuar el Avalúo Comercial, que se le ocasionaran al propietario del lote a expropiar, Sr. ROBINSON JIMENEZ MONTOYA, por los costos en que debe incurrir para traspasarlo al INVIAS (gastos de notaria y registro).

COSTOS POR GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO: Como parte del Daño Emergente, de conformidad con la Resolución 898 de 2014, se incluirán los costos de Notariado y Registro en lo que deberá incurrir el Propietario del predio a expropiar, de conformidad con las tarifas de la Superintendencia de Notariado y Registro.

LUCRO CESANTE: En este asunto hace referencia a las utilidades que dejará de percibir o ganancia frustrada por concepto de la expropiación de esa parte del predio.

Para efectos de su cálculo, se asume como capital, el valor determinado para el terreno requerido y la rentabilidad generada por la explotación agropecuaria intensiva ejercida sobre él, como la ceba de ganados.

CERTIFICACIÓN DE IMPARCIALIDAD: El tasador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien valorado, ni presente ni futuro.

Además no lo liga, ni con el propietario del predio valuado, lazos familiares, ni de ninguna otra índole.

II) DESARROLLO DE LAS INDEMNIZACIONES ECONOMICAS

1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1.1. SOLICITUD DE:

El presente documento corresponde a las indemnizaciones económicas, que forman parte del trabajo de establecer el valor comercial de la faja terreno a expropiar y las construcciones requeridas para el Proyecto Vial Concesión Autopista para la Prosperidad al Mar 2, Unidad Funcional 1, por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, así como también todos los costos en que incurrirá el propietario, el daño emergente (perdida valor del predio Remanente y Costos Notariales) y el lucro cesante por concepto de la expropiación, encargado a LA LONJA PROPIEDAD RAÍZ, por el señor ROBINSON JIMENEZ MONTOYA.

1.2. UBICACION DEL PREDIO:

Finca Yarumito, vereda La Balsita, , Abscisa inicial K04+824.02 Abscisas final:



K04+916.26, municipio de Cañasgordas. Departamento de Antioquia.

1.2.1. Tipo de Inmueble: Rural.

1.2.1. MATRICULA INMOBILIARIA: No. 011- 17180 Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Frontino.

1.3.1. AVALUO CATASTRAL AÑO 2020: \$

1.3.2. Identificado con Cedula Catastral Nacional número: 05-138-0015.0006.000.00.00.0000

1.4. Elaborado: Por LA LONJA PROPIEDAD RAIZ

2. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES

2.1. DERECHOS NOTARIALES:

La base gravable para el cálculo de derechos notariales y recaudos fue del 100% del valor del avalúo comercial.

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

Fueron estimados dos Certificados de Tradición y Libertad, teniendo en cuenta que se deba inscribir el acto en dos folios de matrícula inmobiliaria.

Se tomo como base de liquidación de los gastos notariales, los siguientes valores, sin el valor de los cultivos:

Descripción	Área m ²	Valor /m ²	Subtotales
	1,733.01	\$ 77,500	\$ 134,308,275
Área ronda de rio	2,086.96	\$ 7,750	\$ 16,173,940
Área total	3,819.97		\$ 150,482,215
Valor de reposición de las construcciones			\$2,433,251
VALOR TOTAL			\$152,915,466

VALOR BASE LIQUIDACIÓN				\$ 152,915,466
ÍTEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	
1	Derechos Notariales	0.30%		\$ 458,746
2	Hojas Protocolo	\$ 3,900	20	\$ 78,000
3	Copias Protocolo	\$ 3,900	40	\$ 156,000
TOTALES ANTES DE IVA				\$ 692,746
4	IVA Derechos Notariales	19.00%		\$ 131,622
5	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV - 2021)	2.25%		\$ 20,442
6	Derechos Registrales	0.47%		\$ 720,232
7	Retención en la Fuente	1.00%		\$ 1,529,155
8	Folios de Matrícula	\$ 18,900	2	\$ 0
9	Rentas Departamentales	1.05%		\$ 1,605,612
TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO				\$ 4,699,809



El cálculo de los valores indicados en el numeral anterior se realizó conforme a los dispuesto en la resolución 536 de 2021, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

3. CALCULO DE COMPENSACIÓN POR CONCEPTO DE LUCRO CESANTE

Para el cálculo de Lucro Cesante se toma en cuenta la información:

La indemnización de perjuicios comprende, según el Código Civil, el daño emergente y el lucro cesante; el primero consiste en la disminución o pérdida de un derecho, del que se ha lesionado con la construcción de la obra, y el segundo es esa misma pérdida proveniente de la no adquisición del derecho que debía adquirirse. Sin embargo, para que un perjuicio pueda ser objeto de indemnización, se necesita el cumplimiento de dos condiciones: Que pueda determinarse su cuantía y que sea real.

Es claro, que al no poder explotar el área requerida para expropiar se causara un detrimento económico a los propietarios del predio de menor extensión.

Lucro cesante por la ceba de ganados:

Lo que produciría en seis (6) meses en el área de menor extensión para expropiar, según índices del mercado.

Descripción	Área m ²
	1,733.01
Área ronda de río	2,086.96
Área remante	2,880.03
Área total	6,700.00

La Lonja
Propiedad Raiz



Item	Areas y unidades	Valores
Area del lote en m ²	6,700.00	
Area del lote en ha.	0.67	
Capacidad de carga (UGG) UGG Unidad Gran Ganado animal de 450 Kg de peso vivo o peso corporal en pie.	0.7	
Total carga	0.469	
Valor aproximado de un ternero para levante		\$ 1,090,269
Ganancia de peso kilogramos /animal/día	3.53	
Ganancia de peso kilogramos /animal/ ciclo 136	480	
Precio kilo bascula en potrero		\$ 6,300
Precio de venta por animal		\$ 3,024,000
Costo promedio producir un kilo de carne		\$ 2,899
Costo promedio producir un animal de 480 kilos		\$ 1,391,393
Utilidad bruta cada animal		\$ 1,632,607
Utilidad bruta, total animales	0.469	\$ 765,693

Fuente:

<http://abc.finkeros.com/unidad-de-gran-ganado-unidad-animal/#:~:text=La%20Unidad%20de%20Gran%20Ganado,de%20forraje%20seco%20por%20d%C3%ADa.>

La Unidad de Gran Ganado (UGG) o Unidad Animal (UA) es un término que representa los requerimientos nutritivos de una vaca de 450 kg de peso vivo o un novillo de 500 kg de peso vivo los cuales consumen aproximadamente 13,5 kg de forraje seco por día.

4. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES:

RESUMEN TOTAL DEL LOTE A EXPROPIAR, DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE	
TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO	\$ 4,699,809
CALCULO DE POR COMPENSACION POR CONCEPTO DE LUCRO CESANTE VALOR CONCEPTO DE CEBA DE GANADO	\$ 765,693
VALOR TOTAL	\$5,465,501

LA LONJA PROPIEDAD RAIZ

José Miguel Tobar Granda
 R.A.A AVAL – 19094566

AVALÚO CORPORATIVO

ACTA N°	FECHA			HORA
1024	27	04	2022	9:00 am

ACTA DE REUNIÓN DE COMITÉ DE AVALÚOS

Finca Yarumito, vereda La Balsita, Predio N.º 6 municipio de Cañasgordas. Departamento de Antioquia..

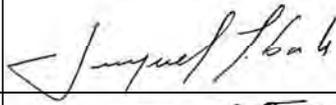
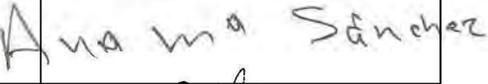
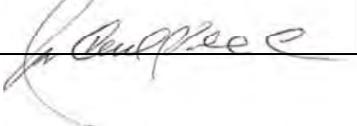
SOLICITANTE	
ROBINSON JIMENEZ MONTOYA.	
Avalúo	Nº 6511 B-0121
Descripción del predio	<p>Establecer el valor comercial de la faja terreno , requerida para el Proyecto Vial Concesión Autopista para la Prosperidad al Mar 2, Unidad Funcional 1, por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, Abscisa inicial K04+824,02 Abscisas final: K04+916, 26 con un área de 3.819,97 m²</p> <p>Establecer el valor de cultivos y/o especies arbóreas ubicados en el área requerida por el proyecto vial.</p> <p>Establecer el valor del lucro cesante y daño emergente</p>

ASISTENTES	
Ana María Sánchez Sierra	Avaluador Asignada – RAA – AVAL 39443016
Carolina Mejía Toro	Avaluador – RAA – AVAL 43925662
José Miguel Tobar Granda	Avaluador – RAA – AVAL 19094566
Gabriel Jaime Aristizábal	Avaluador RAA 71706898 .
Martha Cecilia Villa Cano	Directora Comité Avalúos

Una vez socializados al Comité todos los aspectos del avalúo por parte de la Avaluadora asignada, se acoge el valor presentado a continuación:

Descripción	Área m ²	Valor /m ²	Subtotales
	1,733.01	\$ 77,500	\$134,308,275
Área ronda de río	2,086.96	\$ 7,750	\$ 16,173,940
Área total	3,819.97		\$150,482,215
Valor de reposición de las construcciones			\$ 2,433,251
Valor de cultivos y especies, tomado del avalúo corporativo 080-2019, elaborado por Lonja Inmobiliaria de Bogotá			\$ 1,849,306
SUMATORIA			\$154,764,772
TOTAL AVALÚO			\$154,765,000
CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS			

RESUMEN TOTAL DEL LOTE A EXPROPIAR, DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE	
TOTAL GASTOS ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRO	\$ 4,699,809
CALCULO DE POR COMPENSACION POR CONCEPTO DE LUCRO CESANTE VALOR CONCEPTO DE CEBAS DE GANADO	\$ 765,693
VALOR TOTAL	\$5,465,501

Nº	Cargo	Nombre Completo	Firma
1	Avaluador Profesional	Jose Miguel Tobar Granda	
2	Avaluador Profesional	Carolina Mejia Toro	
3	Avaluador Profesional	Ana Maria Sanchez Sierra	Ana ma Sánchez 
4	Avaluador Profesional	Gabriel Jaime Aristizábal	
5	Directora Comité de Avaluos	Martha Cecilia Villa	



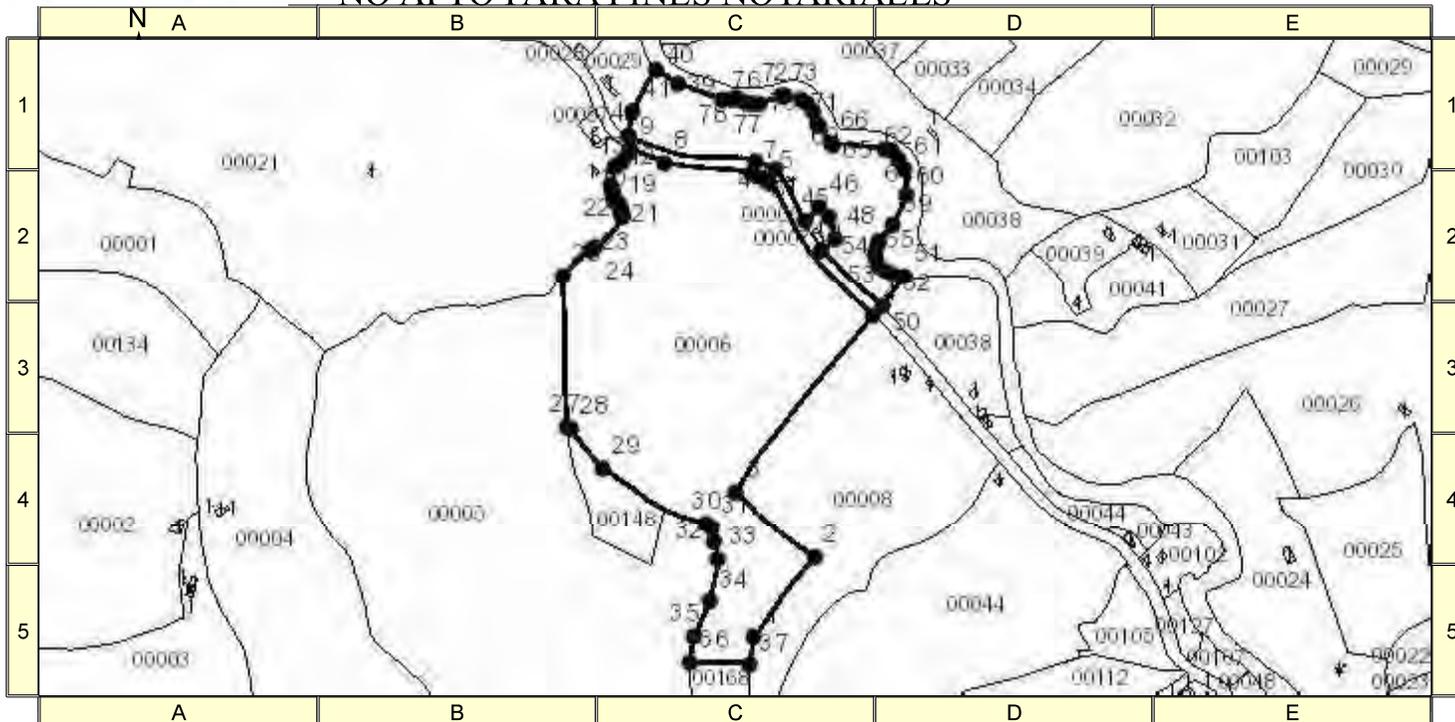
CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL ESPECIAL

Departamento	Antioquia	Sector	Rural
Corregimiento	001	Barrio	000
Manzana/Vereda	0015	Predio	00006
Unidad Predial	00000	Edificio	0000
Municipio	CAÑASGORDAS		



NO APTO PARA FINES NOTARIALES

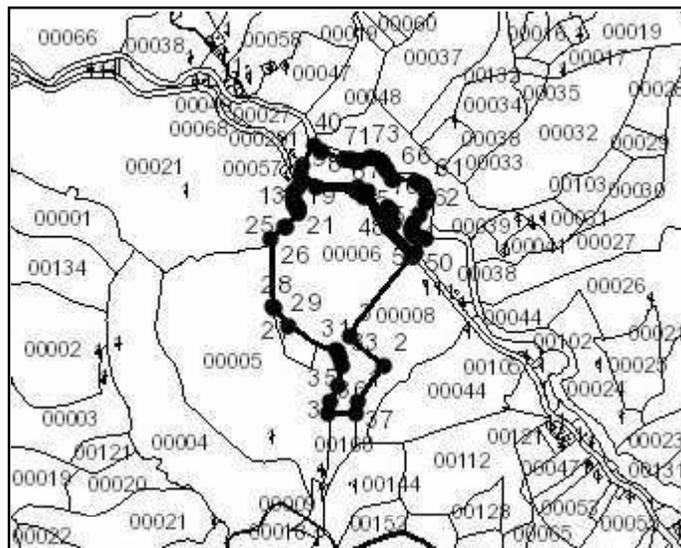
Fecha expedición 26/02/2021



DATOS DEL PREDIO

Ficha	5702956
Número Predial	1382001000001500006000000000
Círculo - Matrícula	011 - 16895
Área Total Lote	14,4863 ha
Área Construcción	33,15 m ²
Dirección	YARUMITO
NPN	051380001000000150006000000000

LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA/VEREDA



SISTEMA DE REFERENCIA MAGNA-SIRGAS
 PROYECCION: TRANSVERSA MERCATOR
 ORIGEN: BOGOTA
 FALSO ESTE: 1.000.000 FALSO NORTE: 1.000.000

CONVENCIONES

- A ● Nodo
- ▭ Predio
- ▨ Construcción
- Linderos
- Manzana
- ▨ Construcción anexa

INFORMACION VIGENTE A 26/02/2021

La inscripción en catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión. Artículo 152 Decreto 1301 de 1940. Artículo 42 - Resolución 70 de 2011. IGAC Si la información cartográfica es diferente de la jurídica, el usuario debe adjuntar las pruebas respectivas. La información sobre construcciones no suple los permisos urbanísticos regulados por ley.
NO APTO PARA FINES NOTARIALES
 "Toda área calculada por la Gerencia de Catastro, se realiza con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, para el caso de Antioquia en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000, o 1:5.000 dependiendo del municipio"

JOSÉ GIRALDO PINEDA
 GERENTE

CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL ESPECIAL

Nodo	COORDENADAS		LINDEROS TERRENO		
	Norte (m)	Este (m)	De	A	Distancia (Km)
1	1.241.479	781.737	1	2	0,1156 Km
2	1.241.571	781.807	2	3	0,119 Km
3	1.241.649	781.716	3	4	0,2585 Km
4	1.241.853	781.875	4	5	0,1958 Km
5	1.242.008	781.755	5	6	0,0113 Km
6	1.242.014	781.746	6	7	0,0118 Km
7	1.242.019	781.735	7	8	0,1026 Km
8	1.242.031	781.633	8	9	0,0428 Km
9	1.242.047	781.593	9	10	0,0069 Km
10	1.242.040	781.591	10	11	0,0105 Km
11	1.242.032	781.584	11	12	0,008 Km
12	1.242.027	781.578	12	13	0,0036 Km
13	1.242.024	781.576	13	14	0,0202 Km
14	1.242.004	781.571	14	15	0,0072 Km
15	1.241.997	781.573	15	16	0,003 Km
16	1.241.994	781.573	16	17	0,0065 Km
17	1.241.988	781.575	17	18	0,002 Km
18	1.241.986	781.576	18	19	0,0046 Km
19	1.241.983	781.579	19	20	0,006 Km
20	1.241.978	781.582	20	21	0,0037 Km
21	1.241.975	781.583	21	22	0,0043 Km
22	1.241.970	781.583	22	23	0,003 Km
23	1.241.967	781.583	23	24	0,0465 Km
24	1.241.932	781.553	24	25	0,0062 Km
25	1.241.929	781.547	25	26	0,0443 Km
26	1.241.899	781.515	26	27	0,175 Km
27	1.241.724	781.520	27	28	0,0049 Km
28	1.241.721	781.524	28	29	0,0585 Km
29	1.241.676	781.561	29	30	0,1366 Km
30	1.241.611	781.681	30	31	0,0079 Km
31	1.241.606	781.688	31	32	0,0162 Km
32	1.241.590	781.689	32	33	0,0209 Km
33	1.241.570	781.696	33	34	0,051 Km
34	1.241.520	781.685	34	35	0,0444 Km
35	1.241.479	781.668	35	36	0,0293 Km
36	1.241.451	781.663	36	37	0,0694 Km
37	1.241.449	781.732	37	38	0,0306 Km
38	1.242.104	781.700	38	39	0,0544 Km
39	1.242.121	781.648	39	40	0,0307 Km
40	1.242.139	781.623	40	41	0,0562 Km
41	1.242.090	781.596	41	42	0,0289 Km
42	1.242.061	781.590	42	43	0,1506 Km
43	1.242.033	781.738	43	44	0,0252 Km
44	1.242.022	781.761	44	45	0,0684 Km
45	1.241.963	781.795	45	46	0,0232 Km
46	1.241.978	781.813	46	47	0,0152 Km
47	1.241.968	781.824	47	48	0,0272 Km
48	1.241.942	781.832	48	49	0,0231 Km
49	1.241.928	781.814	49	50	0,0952 Km
50	1.241.864	781.885	50	51	0,0437 Km
51	1.241.899	781.911	51	52	0,0133 Km
52	1.241.902	781.898	52	53	0,0107 Km
53	1.241.906	781.888	53	54	0,0089 Km
54	1.241.911	781.881	54	55	0,0051 Km
55	1.241.916	781.878	55	56	0,0075 Km

Nodo	COORDENADAS		LINDEROS TERRENO		
	Norte (m)	Este (m)	De	A	Distancia (Km)
56	1.241.923	781.878	56	57	0,008 Km
57	1.241.931	781.878	57	58	0,0093 Km
58	1.241.940	781.882	58	59	0,0253 Km
59	1.241.959	781.898	59	60	0,0363 Km
60	1.241.993	781.912	60	61	0,0312 Km
61	1.242.024	781.911	61	62	0,0126 Km
62	1.242.035	781.905	62	63	0,0109 Km
63	1.242.042	781.898	63	64	0,0105 Km
64	1.242.047	781.888	64	65	0,0596 Km
65	1.242.051	781.829	65	66	0,0035 Km
66	1.242.052	781.825	66	67	0,0251 Km
67	1.242.074	781.813	67	68	0,0042 Km
68	1.242.077	781.810	68	69	0,0142 Km
69	1.242.090	781.804	69	70	0,0109 Km
70	1.242.098	781.798	70	71	0,0087 Km
71	1.242.103	781.790	71	72	0,017 Km
72	1.242.108	781.774	72	73	0,0066 Km
73	1.242.107	781.768	73	74	0,0256 Km
74	1.242.099	781.743	74	75	0,0065 Km
75	1.242.098	781.737	75	76	0,0071 Km
76	1.242.099	781.730	76	77	0,0109 Km
77	1.242.104	781.720	77	78	0,005 Km
78	1.242.105	781.715	78	79	0,0051 Km
79	1.242.103	781.710	79	1	0,0105 Km



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FRONTINO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210218455839588217

Nro Matrícula: 011-17180

Pagina 1 TURNO: 2021-011-1-643

Impreso el 18 de Febrero de 2021 a las 03:09:06 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 011 - FRONTINO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: CAÑASGORDAS VEREDA: EL PASO

FECHA APERTURA: 10-05-1991 RADICACIÓN: 91-230 CON: ESCRITURA DE: 04-05-1991

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

INFORMACION TRASLADO DE MATRICULA

FUNDAMENTOS LEGALES

Decreto(s):

Resolución(es) de Traslados Circulo Origen: Número: 2 Fecha 16/06/2017

Resolución(es) de Traslados Circulo Destino: Número: 2 Fecha 16/06/2017

Circulo Registral Origen: 006 CAÑASGORDAS Matricula Origen: 006-4235

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON UNA SUPERFICIE DE 6.700 METROS, CUYOS LINDEROS APARECEN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA NRO. 204 DEL 04-05-91 NOTARIA CAÑASGORDAS, DECRETO NUMERO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1.984 LINDEROS: " PARTIENDO DE LA CARRETERA AL MAR EN LINDERO CON GERARDO ARTEAGA, DE PARA ABAJO, HASTA ENCONTRAR PROPIEDAD DE LUIS ANGEL GUISAO; DE AQUÍ EN DIRECCION AL RÍO 22.00 METROS, A ENCONTRAR LINDERO DE PROPIEDAD DE JUAN DIEGO Y JORGE ALBERTO OSPINA; ATRAVIESA 23.00 METROS, HACIA ABAJO, A ENCONTRAR NUEVAMENTE LINDERO DE PROPIEDAD DE LOS CITADOS OSPINA; DE ÉSTE, DE PARA ARRIBA, A LLEGAR NUEVAMENTE A LA CARRETERA; CONTINÚA DE PARA ABAJO, LINDANDO CON LOS MISMOS OSPINA EN 22.00 METROS Y VOLTEA HACIA EL RIO 40.00 METROS POR ESTE LINDERO; DE AQUI, DE PARA ARRIBA A BUSCAR LINDERO DE GERARDO ARTEAGA; Y DE ÉSTE, SUBIENDO, A LLEGAR A LA CARRETERA AL MAR, PRIMER LINDERO, PUNTO DE PARTIDA".

AREA Y COEFICIENTE

AREA DE TERRENO: HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

AREA PRIVADA METROS: CENTIMETROS: - AREA METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

ENGLOBE: PRIMER LOTE: LA JUNTA DE ACCION COMUNAL VEREDA EL PASO DEL MUNICIPIO DE CAÑASGORDAS, COMPRA A BENJAMIN GUISAO POR ESCRITURA # 179 DEL 24 07-86 NOTARIA CAÑASGORDAS, REGISTRADA EN ESTA SECCIONAL EL 24-11-86. BENJAMIN GUISAO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESIOON DE BELISARIO USUGA, SEGUN HIJUELA # 11 PROTOCOLIZADA POR ESCRITURA # 190 DEL 11-04-47, REGISTRADA EN LA SECCIONAL DE FRONTINO EL 27-04-47, BAJO EL # 91 FOLIOS 20 A 25, MATRICULA INMOBILIARIA # 006-0002836. SEGUNDO LOTE: LA JUNTA DE ACCION COMUNAL VEREDA EL PASO, COMPRA A BENJAMIN GUISAO ZAPATA, POR ESCRITURA # 237 DEL 12-09-87 NOTARIA CAÑASGORDAS, REGISTRADA EN ESTA SECCIONAL EL 09-11-87. BENJAMIN GUISAO ZAPATA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE BELISARIO USUGA, SEGUN HIJUELA # 11 DE FECHA 28-02-47 JUZGADO COVIL DE FRONTINO, REGISTRADA EN ESA SECCIONAL EL 27-03-47, LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS, FOLIO 20, PARTIDA # 91, MATRICULA INMOBILIARIA # 006-0003187. TERCER LOTE: LA JUNTA DE ACCION COMUNAL VEREDA EL PASO, COMPRA A BENJAMIN GUISAO ZAPATA, POR ESCRITURA # 224 DEL 17-06-89 NOTARIA CAÑASGORDAS, REGISTRADA EN ESTA SECCIONAL EL 26-06-89. BENJAMIN GUISAO ZAPATA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA QUE HIZO A WILMAR DE JESUS SANTA RUIZ POR ESCRITURA # 30 DEL 24-01-82 NOTARIA CAÑASGORDAS, REGISTRADA EN ESTA SECCIONAL EL 09-02-82 WILMAR DE JESUS SANTA RUIZ POR COMPRA A ALIDA RESTREPO MONSALVE Y YOLANDA RESTREPO MONSALVE POR ESCRITURA # 1412 DEL 07-06-78 NOTARIA 12 MEDELLIN, REGISTRADA EN ESTA SECCIONAL EL 26-06-78 MERCEDES ALIDA Y YOLANDA RESTREPO MONSALVE POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE JOSE MARIA RESTREPO DE FECHA 19-01-78 JUZGADO 7 CIVIL DE MEDELLIN, REGISTRADA EN ESTA SECCIONAL EL 04-03-78. JOSE MARIA RESTREPO POR COMPRA A BENJAMIN GUISAO ZAPATA POR ESCRITURA # 169 DEL 25-03-63 NOTARIA 7 MEDELLIN, REGISTRADA EN ESTA SECCIONAL EL 30-04-63 BENJAMIN



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FRONTINO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210218455839588217

Nro Matrícula: 011-17180

Pagina 2 TURNO: 2021-011-1-643

Impreso el 18 de Febrero de 2021 a las 03:09:06 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

GUISAO ZAPATA POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE BELISARIO USUGA DE FECHA 28-02-47, REGISTRADO EN LA SECCIONAL DE FRONTINO EL 27-03-47

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 006-3769, 006-3187, 006-2836

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) YARUMITO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

011 - 16014

011 - 16307

011 - 16795

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-05-1991 Radicación: 91-230

Doc: ESCRITURA 204 DEL 04-05-1991 NOTARIA UNICA DE CAÑASGORDAS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 913 ENGLOBALAMIENTO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: OSPINA ROJO JORGE ALBERTO

DE: OSPINA ROJO JUAN DIEGO

A: OSPINA ROJO JORGE ALBERTO

A: OSPINA ROJO JUAN DIEGO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-03-2010 Radicación: 10-069

Doc: ESCRITURA 747 DEL 09-03-2010 NOTARIA 11 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$24,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: OSPINA ROJO JORGE ALBERTO

DE: OSPINA ROJO JUAN DIEGO

A: QUIROZ CORDOBA DAVID ANTONIO

CC# 70432007 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-12-2017 Radicación: 2017-011-6-773

Doc: ESCRITURA 287 DEL 14-12-2017 NOTARIA UNICA DE CAÑASGORDAS

VALOR ACTO: \$36,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO INMUEBLE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: QUIROZ CORDOBA DAVID ANTONIO

CC# 70432007

A: JIMENEZ MONTOYA ROBINSON

CC# 70434582 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FRONTINO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210218455839588217

Nro Matrícula: 011-17180

Pagina 3 TURNO: 2021-011-1-643

Impreso el 18 de Febrero de 2021 a las 03:09:06 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-12-2017 Radicación: 2017-011-6-773

Doc: ESCRITURA 287 DEL 14-12-2017 NOTARIA UNICA DE CAÑASGORDAS VALOR ACTO: \$140,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA ESTE Y OTRO PREDIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: JIMENEZ MONTOYA ROBINSON CC# 70434582 X

A: QUIROZ CORDOBA DAVID ANTONIO CC# 70432007

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-03-2019 Radicación: 2019-011-6-221

Doc: CERTIFICADO 003 DEL 07-03-2019 NOTARIA UNICA DE CAÑASGORDAS VALOR ACTO: \$140,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE ESCRITURA # 038 DEL 04-03-2019 CANCELA HIPOTECA
CONSTITUIDA POR ESCRITURA # 287 DEL 14-12-2017. ESTE Y OTRO PREDIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: QUIROZ CORDOBA DAVID ANTONIO CC# 70432007

A: JIMENEZ MONTOYA ROBINSON CC# 70434582 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-03-2020 Radicación: 2020-011-6-220

Doc: OFICIO 20200128000390 DEL 28-01-2020 CONCESIONARIO AUTOPISTAS DE URABA S.A,S DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0454 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL ÁREA REQUERIDA 3.819,97 MTS CUADRADOS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA NIT# 8301259969

A: JIMENEZ MONTOYA ROBINSON CC# 70434582 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FRONTINO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210218455839588217

Nro Matrícula: 011-17180

Pagina 4 TURNO: 2021-011-1-643

Impreso el 18 de Febrero de 2021 a las 03:09:06 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-011-1-643

FECHA: 18-02-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: ANA MARIA AVENDAÑO BAENA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



PIN de Validación: b5260acd



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANA MARIA SANCHEZ SIERRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 39443016, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-39443016.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA SANCHEZ SIERRA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
16 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
16 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
16 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5260acd



<https://www.raa.org.co>



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
16 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
16 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 79 # 57-65 APTO 901

Teléfono: 3206963308

Correo Electrónico: amsssanchez@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Compuestudio.

Tecnóloga Agropecuaria - Fundación Universitaria Católica de Oriente.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANA MARIA SANCHEZ SIERRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 39443016.

El(la) señor(a) ANA MARIA SANCHEZ SIERRA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro,



PIN de Validación: b5260acd



<https://www.raa.org.co>



así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b5260acd

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b19a0a7b



<https://www.raa.org.co>



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CAROLINA MEJIA TORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43925662, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-43925662.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CAROLINA MEJIA TORO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
01 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b19a0a7b



<https://www.raa.org.co>



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Puentes , Acueductos y conducciones

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b19a0a7b



<https://www.raa.org.co>



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b19a0a7b



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 08 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 46 NO.53-48 LOCAL NO.107

Teléfono: 3206963312

Correo Electrónico: carolina.mejia047@gmail.com

El avaluador registra un traslado el 11 Oct 2019 de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA a la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CAROLINA MEJIA TORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43925662.

El(la) señor(a) CAROLINA MEJIA TORO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b19a0a7b



<https://www.raa.org.co>



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b19a0a7b

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los once (11) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



PIN de Validación: b0910a65



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE MIGUEL TOBAR GRANDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19094566, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-19094566.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE MIGUEL TOBAR GRANDA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: b0910a65



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 10 de Abril de 2018 hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 46 N. 53-48 LOCAL 107

Teléfono: 3206963312

Correo Electrónico: tobargranda@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Abogado - Universidad la Gran Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE MIGUEL TOBAR GRANDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19094566.

El(la) señor(a) JOSE MIGUEL TOBAR GRANDA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b0910a65



PIN de Validación: b0910a65



<https://www.raa.org.co>



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b0a70a63



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GABRIEL JAIME ARISTIZABAL GOMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71706898, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-71706898.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GABRIEL JAIME ARISTIZABAL GOMEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 68B # C3 - 93

Teléfono: 320-6439523



PIN de Validación: b0a70a63



<https://www.raa.org.co>



Correo Electrónico: gajamar1904@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Compuestudios.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GABRIEL JAIME ARISTIZABAL GOMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 71706898.

El(la) señor(a) GABRIEL JAIME ARISTIZABAL GOMEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b0a70a63

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal