

Bogotá, D.C., 30 DIC 2024

Señora:

LUZ MARY GOMEZ CARDONA (CC No. 32.560.226)

Pedio: TV 4 ESTE N 5 ESTE – 250 (Según Certificado Catastral) y Lote A (según FMI)

Barrio Las Malvinas

Caucasia, Antioquia.

REF: CONTRATO 009 del 10 de diciembre de 2014, bajo el esquema de Asociación Público Privada No. 009 en los términos de la Ley 1508 del 2012. Otorgamiento de la Concesión para la elaboración de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista Conexión Norte, del proyecto “Autopistas para la Prosperidad”.

Asunto: NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4259 del 16 de diciembre de 2024. Predio: ACN-02-0362.

Respetada Señora,

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que textualmente dispone: **NOTIFICACIÓN POR AVISO.** *“Si no pudiese hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.*

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal.”

FR-AD-13 Ver.04

Tv 22 # 98 -82/26 Edificio Porta 100 Oficina 1002, Bogotá D.C. – Colombia
Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza- Caucaasia- Antioquia.
contactenos@autopistasdelnordeste.com.co



Teniendo en cuenta que, el oficio de citación ADN-GP-4260 del 16 de diciembre de 2024, fue enviado a la dirección del predio ACN-02-0362, denominado TV 4 ESTE N 5 ESTE – 250 (Según Certificado Catastral) y Lote A (Según FMI), ubicado en el Barrio Las Malvinas, jurisdicción del Municipio de Cauca, Departamento de Antioquia, mediante guía No. CU004981754CO de la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 472, la cual, fue objeto de devolución el día 18 de diciembre de 2024, por lo tanto, se procedió a dar cumplimiento al inciso 2º del artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, realizando la respectiva publicación en las páginas web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI y el Concesionario durante los días del 20 al 27 de diciembre de 2024, del oficio de citación ADN-GP-4260 del 16 de diciembre de 2024, mediante el cual el Concesionario **Autopistas de Nordeste S.A.S.**, le instó a comparecer para notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4259 del 16 de diciembre de 2024, con asunto *“Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado TV 4 ESTE N 5 ESTE – 250 (Según Certificado Catastral) y Lote A (según FMI), ubicado en el Barrio Las Malvinas, jurisdicción del Municipio de Cauca, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 0047 0002 0011 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-86824 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca y Ficha Predial No. ACN-02-0362”*, y a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal del mencionado acto.

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

El Concesionario **Autopistas de Nordeste S.A.S.**, expidió la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4259 del 16 de diciembre de 2024, con asunto *“Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado TV 4 ESTE N 5 ESTE – 250 (Según Certificado Catastral) y Lote A (según FMI), ubicado en el Barrio Las Malvinas, jurisdicción del Municipio de Cauca, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 0047 0002 0011 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-86824 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca y Ficha Predial No. ACN-02-0362”*.

Contra la Oferta Formal de compra anteriormente enunciada NO procede ningún recurso de conformidad con el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que en la comunicación de citación con consecutivo ADN-GP-4260 del 16 de diciembre de 2024, se le informó 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 Formal de Compra ADN-GP-4259 del 16 de diciembre de 2024, objeto de notificación.

Cordialmente,

JUAN DANIEL SANCHEZ RODRIGUEZ
Firmado digitalmente
por JUAN DANIEL
SANCHEZ RODRIGUEZ
Fecha: 2024.12.26
14:46:13 -05'00'

Juan Daniel Sánchez Rodríguez
Gerente General

AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S

Firma delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI

Anexo: Copia de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4259 del 16 de diciembre de 2024, Copia de la Ficha Predial y Plano Predial, Avalúo comercial corporativo y Certificado del Uso del Suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Caucasia.

Elaboró: Abogada de Saneamiento Área Predial (K. Barón)
Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)



ESTE
CABIA

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9

Concesión de Correo

IR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI 2024

Centro Operativo: PO.MEDELLIN

Fecha Admisión: 30/12/2024 09:26:38

Orden de servicio: 17611225

Fecha Aprox Entrega: 10/01/2025



CU004993899C0

Nombre/ Razón Social: AUTOPISTAS DEL NORDESTE

Dirección: KM 21 VIA ZARAOZA - CAUCASIA

NIT/C.T.T.

Referencia:

Teléfono: 98477446

Código Postal:

Ciudad: CAUCASIA

Depto: ANTIOQUIA

Código Operativo: 3005000

Nombre/ Razón Social: LUZ MARY GOMEZ CARDONA

Dirección: TV 4 ESTE # 5 ESTE - 250 BARRIO LAS MALVINAS

Tel:

Código Postal:

Código

Ciudad: CAUCASIA

Depto: ANTIOQUIA

Operativo: 3005000

Peso Físico(grams): 100

Peso Volumétrico(grams): 0

Peso Facturado(grams): 100

Valor Declarado: \$0

Valor Flete: \$9.750

Costo de manejo: \$0

Valor Total: \$4.875 COP

Dice Contener: ACN-02-0362 NOT. POR AVISO

Observaciones del cliente:

Causal Devoluciones:

RE Rehusado

NE No existe

NR No reside

NR No reclamado

DE Desconocido

Dirección errada

C1 C2

N1 N2

FA

AC

FM

Cerrado

No contactado

Fallecido

Apartado Clausurado

Fuerza Mayor

Firma nombre y/o sello de quien recibe:

C.C.

Tel:

Hora:

Fecha de entrega:

Distribuidor:

C.C.

Gestión de entrega:

1er

2do

30-12-24

dd/mm/aaaa



30050003005000CU004993899C0

Principal Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 G # 95 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional: 01 8000 111 210 / Tel. contacto: (571) 4722000.

La constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicada en la página web, 4-72 tendrá sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo: servicio

«4+72»

Correo y mucho más

» MOTIVOS DE DEVOLUCIÓN

No Existe Número
No Contactado
Apartado Clausurado

Cerrado
Fallecido
Fuerza Mayor
No Reclamado

Dirección Errada
No Reside
Rehusado

Fecha 1: 30/12/24
Fecha 2:
DÍA
MES
AÑO

Nombre del distribuidor

C.C.

Centro de distribución

Observaciones

Nombre del distribuidor

C.C.

Centro de distribución

Observaciones

3005
000

PO.MEDELLIN
NOR-OCCIDENTE

Bogotá, D.C., 16 DIC 2024

Señora:

LUZ MARY GOMEZ CARDONA (CC No. 32.560.226)

Predio: TV 4 ESTE N 5 ESTE – 250 (Según Certificado Catastral) y Lote A (según FMI)

Barrio Las Malvinas

Caucasia, Antioquia.

REF: CONTRATO 009 del 10 de diciembre de 2014, bajo el esquema de Asociación Público Privada No. 009 en los términos de la Ley 1508 del 2012. Otorgamiento de la Concesión para la elaboración de los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión de la Concesión Autopista Conexión Norte, del proyecto “Autopistas para la Prosperidad”.

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado TV 4 ESTE N 5 ESTE – 250 (Según Certificado Catastral) y Lote A (según FMI), ubicado en el Barrio Las Malvinas, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 0047 0002 0011 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-86824 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN-02-0362.

Respetada señora,

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI** identificada con Nit. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, identificado con Nit. 900.793.991-0, en virtud del Contrato de Concesión No. 009 de 2014, adelanta el Proyecto vial Autopista Conexión Norte, “Autopistas para la Prosperidad”, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional.

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI** ha delegado a **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto Vial.

En virtud de lo anteriormente expuesto, **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Resolución No. 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Resolución No. 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC),

Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar por motivo de utilidad pública e interés social y de conformidad con los estudios de viabilidad técnica un área de **DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PUNTO CERO SIETE METROS CUADRADOS (2.778,07 m²)** del inmueble en referencia, incluidas las construcciones anexas y los cultivos y especies, que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas Inicial K 81+047,51 I - Abscisa Final K 81+132,35 I conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-02-0362 de fecha 12 de enero de 2018, con modificaciones de fecha 29 de marzo de 2022 y 5 de marzo de 2024, copia que se acompaña.

El valor total de la oferta de compra es la suma de **DOSCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS CON TREINTA Y DOS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$228.836.345,32 M/CTE)**, según Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 15 de julio de 2024, el cual se discrimina así.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m²	2.778,07	\$ 77.553,40	\$ 215.448.773,94
Total Terreno					\$ 215.448.773,94
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
Ca1: Cercado	m	27,64	\$ 376.300	\$ 10.400.932,00	
Ca2: Cerca	m	40,08	\$ 17.900	\$ 717.432,00	
Total Anexos					\$ 11.118.364,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					\$ 2.269.207,38
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 2.269.207,38
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 228.836.345,32

En ese orden de ideas, nos permitimos comunicarle que de conformidad con lo estipulado en los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014 y la Resolución 898 de 2014 del IGAC, modificada parcialmente por la Resolución 1044 de 2014 del IGAC, dentro del Avalúo Comercial Corporativo, se encuentra incluida la valoración de la indemnización por concepto de daño emergente y lucro cesante. Sin embargo, el valor que se notifica por medio de esta oferta formal de compra es el resultante luego de haber sido excluidos previamente los derechos notariales y de registro contemplados en la citada resolución, toda vez que tales valores serán cancelados directamente por la Concesión a las entidades correspondientes.

Según el estudio de títulos, la zona de terreno que se requiere pertenece al señor **LUZ MARY GOMEZ CARDONA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.560.226, quien lo adquirió a título de División Material a través de la Escritura Pública No. 676 del 20 de junio de 2023 de la Notaria Única de Cauca, acto inscrito en la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria No. 015-86824 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca.

En caso de que se llegare a una enajenación voluntaria en los precisos términos de Ley, el método para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario, será la fórmula aritmética más expedita para distribuir el pago a cada beneficiario según su participación en el dominio o posesión regular inscrita, y el plazo para entregarlo se pactará de común acuerdo en la Promesa de Compraventa o Escritura Pública respectiva. En todo caso, el precio total se cancelará sólo cuando se verifique la inscripción del acto de Compraventa en el Folio de Matrícula Inmobiliaria en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**.

Le informamos, además, de manera completa, para su conocimiento, los posibles procesos que se pueden presentar como son:

1. *Enajenación Voluntaria:* A partir de la comunicación de la presente oferta de compra, cuentan ustedes con un plazo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad sobre esta oferta, bien sea aceptándola o rechazándola, mediante oficio dirigido a las oficinas de **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, ubicadas en el Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza-Cauca-Antioquia, teléfono: 3223446047.

Se entenderá que el propietario o poseedor regular del predio renuncia 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,
- c. No suscriban la Escritura o la Promesa de Compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente por causas imputables a ellos mismos.

En caso de aceptarla, se suscribirá Escritura Pública de Compraventa o la Promesa de Compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la aceptación.

2. *Expropiación Judicial:* En caso de no llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria durante el término establecido anteriormente, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación judicial si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de esta oferta de compra, no se haya llegado a un acuerdo formal contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; conforme lo establecido en el artículo 4º de Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014 que adoptó medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de que trata la Ley 1682 de 2013.

No obstante, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia, será posible que los propietarios y AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

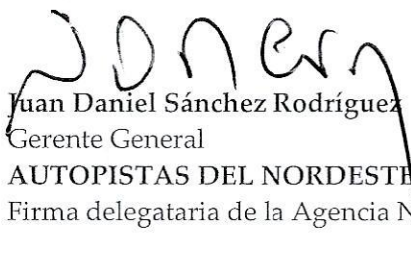
Con el objeto de facilitar la comunicación entre usted y la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, puede dirigirse a las oficinas de la sociedad AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S., ubicadas en el Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza-Caucasia-Antioquía, teléfono: 3223446047.

Esta Oferta formal de Compra será inscrita en el respectivo Folio de Matricula Inmobiliaria, seguidamente de su notificación, en consecuencia, el Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre el inmueble.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento, copias de la Ficha y Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado del Uso del Suelo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Cordialmente,



Juan Daniel Sánchez Rodríguez
Gerente General
AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S
Firma delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI

Anexo: Copia de la Ficha Predial, Plano técnico predial, copia del Avalúo Comercial Corporativo practicado y Certificado del uso del suelo expedido por la Oficina de Planeación.

Elaboró: Abogada de Saneamientos Área Predial (K. Barón)
Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)



Avalúo Comercial Corporativo
Urbano.
Lote.
Ficha Predial ACN-02-0362.

Julio de
2024

Autopistas del Nordeste S.A.S, Autopista Conexión
Norte.

Nombre del predio: Tv 4 Este N 5 Este - 250

Barrio: Las Malvinas.

Municipio: Caucasia.

Departamento: Antioquia.

CAPÍTULOS

1. Información General
2. Documentos
3. Información Jurídica
4. Descripción Del Sector
5. Reglamentación Urbanística
6. Descripción Del Inmueble O Predio
7. Métodos Valuatorios
8. Investigación Económica Indirecta (Ofertas)
9. Investigación Directa (Encuestas)
10. Cálculos Valor Terreno
11. Cálculos Valor Construcción y Anexos
12. Cálculos Valor Especies y Cultivos
13. Consideraciones
14. Resultado De Avalúo
15. Fotografías.
16. Documentos o información anexa.

CONTENIDO POR CAPÍTULOS

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Solicitante.
- 1.2. Tipo de inmueble.
- 1.3. Tipo de avalúo.
- 1.4. Marco Normativo.
- 1.5. Departamento.
- 1.6. Municipio.
- 1.7. Barrio.
- 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. Folio de Matricula
- 3.4. Observaciones jurídicas

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Estratificación socioeconómica
- 4.4. Vías importantes
- 4.5. Topografía
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Vías de acceso y Transporte
- 4.9. Características climáticas

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos
- 6.4. Forma del Lote
- 6.5. Frente
- 6.6. Fondo
- 6.7. Relación Frente / Fondo
- 6.8. Vías de acceso al predio
- 6.9. Servicios públicos
- 6.10. Unidades fisiográficas
- 6.11. Estratificación
- 6.12. Áreas construidas
- 6.13. Características constructivas
- 6.14. Construcciones anexas
- 6.15. Cultivos y especies
- 7. MÉTODOS VALUATORIOS
- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado
- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)
 - 9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)
- 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.1.1. Análisis de datos obtenidos descriptivamente
 - 10.2. Ejercicios residuales. Método (técnica) residual
- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS
 - 11.1. Costos de reposición.
 - 11.2. Depreciación (Fitto y Corvini)
- 12. CONSIDERACIONES GENERALES
- 13. RESULTADO DE AVALÚO
- 14. DOCUMENTOS E INFORMACION ANEXA.
- 15. FOTOGRAFÍAS
- 16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Solicitud: El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo de la orden de servicios para elaboración de avalúos comerciales corporativos N°060-DP-2023 celebrado entre Autopistas del Nordeste S.A.S y la Corporación Registro de Avaluadores Y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz.

1.2. Tipo de inmueble: Lote, construcciones anexas y especies.

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo Urbano.

1.4. Marco Jurídico: El avalúo comercial se realiza en el marco de la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Resolución 898 de 2014 del IGAC, Resolución 1044 de 2014 del IGAC. Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Transporte.

1.5. Departamento: Antioquia.

1.6. Municipio: Caucasia.

1.7. Barrio: Las Malvinas.

1.8. Dirección del predio: Tv 4 Este N 5 Este - 250

1.9. Abscisado de área requerida:

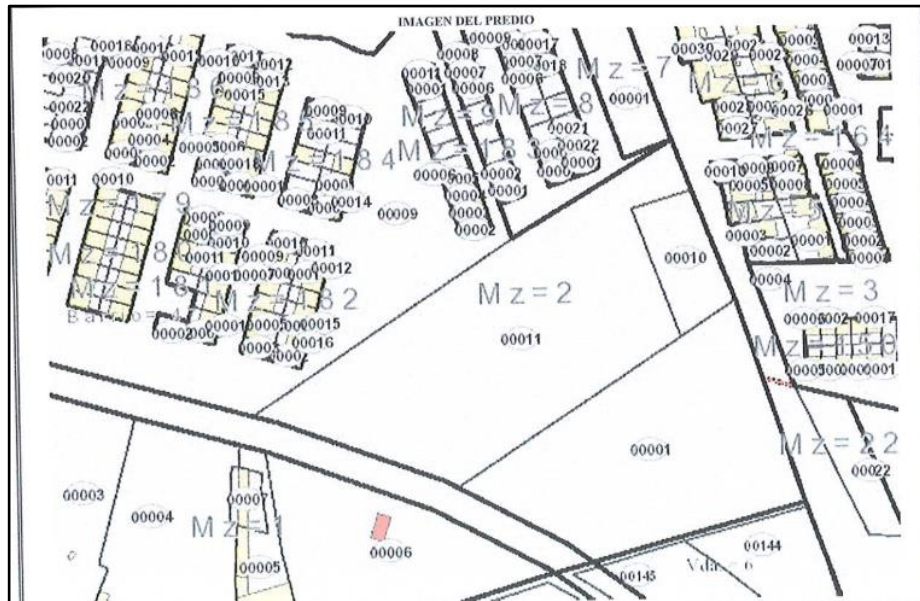
Abscisa Inicial:	81 + 047,51 Km.
Abscisa Final:	81 + 132,35 Km.
Margen:	Derecha

1.10. Uso actual del inmueble: Lote de terreno.

1.11. Uso por norma: Residencial.

1.12. Información Catastral:

Departamento: 05 - ANTIOQUIA
Municipio: 154 - CAUCASIA
Cedula Catastral: 051540100004700020011000000000
Matrícula Inmobiliaria: 015-73101
Zona Física: - 25
Zona Geoeconómica: - 23
Área de terreno: 9.676,00 m²
Área construida: 0,00 m²



Fuente: Certificado Catastral Suministrado por la dirección de Sistemas de Información y Catastro de la gobernación de Antioquia.

1.13. Fecha de la visita al predio: 01 de julio de 2024.

1.14. Fecha del informe de avalúo: 15 de julio de 2024.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

- Información Suministrada por la dirección de Sistemas de Información y Catastro de la gobernación de Antioquia.

B. Norma de usos del suelo:

Certificados de Uso del Suelo expedido por Planeación Municipal del predio con número catastral **051540100004700020011000000000 TV 4 Este N 5 Este - 250**, firmado por Jorge Alejandro Suarez Gomez secretario de planeación del municipio de Caucaasia, con fecha del 13 de marzo de 2024.

C. Folio de Matricula:

- Folio 015-86824 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucaasia del 29 de febrero de 2024.

D. Ficha Predial:

- ACN-02-0362.

E. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-02-0362.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Luz Mary Gomez Cardona

3.2. Título de adquisición:

- División material mediante Escritura Pública 676 del 20-06-2023 Notaria Única De Caucaasia personas que intervienen en el acto: A: Gomez Cardona Luz Mary.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-86824 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia impreso el 29 de febrero de 2024.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- 015-86824 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Cauca.

3.4. Observaciones jurídicas:

De acuerdo al estudio del folio de matricula No. 015-86824 de la oficina de registros de instrumentos públicos de Cauca, sobre el inmueble no existen gravámenes, medidas cautelares y limitaciones.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-86824 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca impreso el 29 de febrero de 2024.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio TV 4 Este N 5 Este – 250	Barrio LAS MALVINAS
Municipio CAUCASIA	Departamento ANTIOQUIA

El municipio de Cauca se encuentra localizado al norte de Antioquia, en los límites con el departamento de Córdoba y en la subregión antioqueña del Bajo Cauca. Es uno de los municipios más importantes de la zona debido a su privilegiada ubicación geográfica, cerca de la confluencia de importantes afluentes colombianos como el río Cauca y el río Nechí. El área rural de Cauca, hace parte de la sabana de

Córdoba y Sucre, en el lugar de confluencia de las subculturas paisa y sabanera (costeño).

El barrio Las Malvinas se ubica en el centro del municipio de Caucasia por la vía que conduce de Caucasia a Zaragoza se ubica al oeste de Vereda La Esperanza y Vereda Florida Baja y al sur de Vereda La Florida alta.

Fuente: http://www.caucasia-antioquia.gov.co/informacion_general.shtml e inspección ocular.

4.1. Delimitación del sector:

El barrio las Malvinas hace parte del corredor vial suburbano, limita al norte con la vereda campo alegre, al sur con vereda Los mangos, al oriente con la vereda El Tigre y el occidente con el Río Cauca.

Fuente: Link Descarga de Información Geográfica Catastro Antioquia. https://catastro.antioquia.gov.co/web/guest/inicio?p_p_state=maximized&p_p_mode=view&saveLastPath=false&_58_struts_action=%2Flogin%2Flogin&p_p_id=58&p_p_lifecycle=0&_58_redirect=%2Fweb%2Fguest%2Fdescarga-geografica e Inspección Ocular.

4.2. Actividad predominante: Caucasia es el mayor productor de ganado de la subregión, es considerada como centro comercial del Bajo Cauca, puesto que abastece de víveres, abarrotes e insumos a los demás municipios de la región. Se destaca el comercio informal o rebusque; gracias a su ubicación a orillas del río Cauca y junto a las troncales de la Paz y de Occidente se convierte en el punto de unión entre la Costa Atlántica y Antioquia. Las fuentes de empleo a nivel municipal se centran en los sectores de servicios, comercio, agricultura e industrial.

El predio presenta cercanía al corredor de expansión de los Mangos, sobre la vía Caucasia- Zaragoza.

Fuente: http://www.caucasia-antioquia.gov.co/informacion_general.shtml e Inspección Ocular.

4.3. Estratificación Socioeconómico: 1

4.4 Vías Importantes: Vía Caucasia Zaragoza.

4.5 Topografía: Plana pendientes entre el 0% y el 7%.

4.6. Servicios públicos: El sector cuenta con servicios de energía eléctrica, acueducto veredal Y Gas Natural, prestada por Empresas Públicas de Medellín, EPM, que satisface las necesidades del Departamento de Antioquia.

4.7. Servicios comunales: Dada su cercanía al casco urbano de Caucasia, este satisface todas las necesidades de servicios comunales a la zona, entre ellas se

encuentra el Terminal de Transporte de Cauca, Catedral La Sagrada Familia de Cauca, Iglesia de la Inmaculada Concepción, Estadios Orlando Aníbal Monroy, Puente Carlos Lleras Restrepo con 1064 metros de longitud, sede Universidad de Antioquia entre otras.

4.8. Vías de acceso y transporte:

Actualmente se encuentran 3 vías principales con tres lugares de origen diferentes:

Carretera La Apartada – Vía nacional, autopista de una calzada con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento.

Calle 28: Local, Vía de una calzada con dos carriles a doble sentido, destapada y en regular estado de mantenimiento.

El servicio de transporte es bueno sobre la vía Cauca – La Apartada, prestado por buses intermunicipales, interdepartamentales y de servicio público dentro del municipio de Cauca.

4.9 Características Climáticas:

Ítem	Descripción
Temperatura:	28 °C (Promedio)
Precipitación:	2.530 mm (Promedio)
Altura sobre el nivel del mar:	50 msnm (Cabecera Municipal)

Fuente: http://www.cauca-antioquia.gov.co/informacion_general.shtml y <http://es.climate-data.org/location/50344/>

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Que de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Cauca Asia Antioquia, aprobado mediante acuerdo No **019 de 2015** con algunas modificaciones según acuerdo **028 de 2016 y acuerdo 006 de 2019**, el siguiente predio esta zonificado para los siguientes usos.

Barrio: Malvinas TV 4 ESTE N5 ESTE-250, con identificación o código catastral: **051540100004700020011000000000** con matrícula inmobiliaria **015-73101** y propiedad de **JAVIER ANDRES ZABALA GOMEZ**.

- **Usos: Residencial**
- **Uso Principal:** Residencial. El 80 % del índice de Construcción IC o edificabilidad es para usos residenciales y el otro 20 % es para otros usos diferentes al Residencial (Comercial) en C-1.
- **Uso Prohibido:** Todos los demás usos diferentes al residencial en un 80 %.

Dado en Cauca Asia, para dar respuesta a solicitud al correo electrónico del caso ACN-02-0362 a los 13 días del mes de marzo de 2024.

Firmado por: Jorge Alejandro Suarez Gomez



ACN-02-0362



Fuente: Mapa 23, Plano Formulación del Suelo Rural, Revisión y Ajuste Del Plan de Ordenamiento Territorial-POT- Del Municipio de Cauca

TITULO II – TRATAMIENTOS URBANOS

Artículo 188 Tabla de aprovechamientos y obligaciones.

En total en el suelo urbano y de expansión se definieron 32 polígonos de tratamiento que se presentan a continuación:

TRATAMIENTO	CÓDIGO	ÁREA (HA)	BARRIOS
CONSOLIDACIÓN NIVEL 2	ZN1_CN2_1	30,01	Barrio El Camello Barrio Santa Elena Parte de Barrio La Y
	ZN1_CN2_2	17,18	Barrio Los Almendros
	ZN2_CN2_1	9,24	Parte de Barrio La Y Parte de Barrio Las Gaviotas Parte de Barrio Paraíso
	ZN2_CN2_2	11,74	Parte de Barrio El Bosque Parte de Barrio Correa Garzón Parte de Barrio El Ferri
	ZC1_CN2	3,61	Parte de Barrio El Águila
	ZC2_CN2	4,28	Parte de Pueblo Nuevo (Parte baja)
	ZO_CN2	34,14	Barrio Asovivivenda Barrio Buenos Aires 1 Barrio Buenos Aires 2
	ZS_CN2_1	15,64	Barrio Villarabia Barrio Brisas del Cauca
	ZS_CN2_2	8,52	Barrio Caracoli Barrio El Poblado Barrio La Paz
	ZS_CN2_3	62,95	Las Malvinas

En la siguiente tabla se consolidan los aprovechamientos y obligaciones establecidos para cada uno de los polígonos de tratamientos urbanos.

Código Polígono de Tratamiento Barrios o Sectores	Aprovechamientos					Obligaciones de cesión gratuita de suelo a favor del Municipio			Aporte de SUELO Para VIS y VIP en Proyectos de DE, RED; NO VIS y NO Residenciales. Porcentaje mínimo de destinaciones VIS	M2 de Construcción por concepto de Equipamientos Colectivos
	Densidad Bruta viv/ha	Altura máxima	Área mínima de lote	Índice de ocupación máxima 1º piso del Área Bruta	Frente mínimo lote (ml)	Espacio Público Efectivo EPE en Uso Residencial (Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas)	Lote para Equipamientos Colectivos en J. Residencial	Espacio Público Efectivo EPE en Usos diferentes al Residencial.		
ZS_CN2_3 Las Malvinas	60	12* prohibido sótano y semisótano	40 m2 Residencial y variable en otros usos	70% en uso Residencial y 80% otro uso	4,0 mts Residencial y variable en otro uso	5 m2/hab ó 20 m2 / vivienda en tipología Uf; Bf; Tf y Mf; VIS y VIP.	10% del área neta del lote a desarrollar	25% del área neta del lote así: 15% por EPE y 10% por EQC	10% del área neta de suelo NO Residencial. En Proy. Residenciales mínimo el 80% debe ser VIS-VIP	1 m2 por cada vivienda. Usos diferentes a la vivienda: 1% del área total construida.

TITULO IV – ESTRATEGIA RESIDENCIAL (Pg. 123)

Artículo 190. Concepto

La capacidad de acogida de un piso como el residencial y en particular las áreas de oportunidad para el desarrollo y localización de proyectos de Vivienda de Interés Social VIS, depende de factores como el suelo con aptitud para la urbanización en suelo seguro libre de riesgos para el asentamiento humano, como la inundación, de allí la importancia de identificar las tierras altas o que están por encima de la cota 56 m.s.n.m. en la zona urbana y de expansión de Cauca.

Por lo anterior, la zona de las Malvinas; Santa Helena; Los Camellos; El Triángulo y Buenos Aires que actualmente son receptores de proyectos de vivienda de interés social VIS y prioritaria VIP; se perfilan como zonas residenciales de oportunidad para consolidar la VIS, a menores costos de localización, para crear condiciones para la mezcla o participación de otros proyectos residenciales No VIS. Igualmente la zona central puede redes arrollarse y configurar una sana mezcla de usos en centralidades y corredores, con un zócalo de actividades comerciales y de servicios complementarios y compatibles y en pisos superiores vivienda multifamiliar VIS y NO VIS.

Artículo 162. Tipologías de Vivienda Urbana.

Vivienda Unifamiliar: cuando se corresponde (1) una destinación residencial o vivienda por (1) una unidad predial, esta puede desarrollarse en uno o varios niveles o pisos, puede ser continua o aislada. Lote de terreno de área mínima de 40 m² sin antejardín y 70 m² con antejardín. La unidad de vivienda tendrá como mínimo 50 m² construidos con (2) dos cuartos de habitación, (1) área de cocina y ropas, (1) servicio sanitario y (1) ambiente social.

Vivienda Familiar: cuando en (1) una unidad predial se desarrolla dos destinaciones residenciales o viviendas con un acceso común; estas también pueden desarrollarse en varios niveles. Lote mínimo de 7.00 metros de frente y área mínima de 90 m² sin antejardín y 98 con antejardín. Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo los 54 m² y las áreas estimadas para la vivienda unifamiliar.

Vivienda Trifamiliar: cuando en una unidad se desarrolla tres destinaciones residenciales o viviendas con un acceso común; estas también pueden desarrollarse en varios niveles. Lote mínimo de 7.00 metros de frente y área de 90 m² sin antejardín y 98 con antejardín. Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo los 54 m² y las áreas estimadas para la vivienda unifamiliar.

Vivienda Multifamiliar: cuando en una unidad predial se desarrolla cuatro o más destinaciones residenciales o viviendas con un acceso común o punto fijo y comparten otras áreas y estructuras, estas se desarrollan en varios niveles o pisos y están sometidas al régimen de propiedad horizontal o copropiedad. Lote mínimo 8.00 metros de frente y área mínima de 90 m² sin antejardín y 120 m² con antejardín. Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo los 54 m² y las áreas estimadas para la vivienda unifamiliar.

Apartaestudio: es una vivienda de dos ambientes uno social y de servicios (cocina y baño) con un solo cuarto de habitación. Cada unidad de apartamento tendrá como mínimo 36 m² y se puede generar o derivar de cualquiera de las anteriores tipologías, pero solo se permiten en las centralidades o áreas de actividad múltiple.

Unidad Básica de Desarrollo Progresivo: es la unidad básica de vivienda en un predio con posibilidades de ampliación para configurar la vivienda con el espacio privado adecuado en la tipología prevista, la Unidad Básica tendrá un área mínima construida de 36 m².

Vivienda Compartida o Inquilinato: es la vivienda que comparte servicios o áreas comunales como la cocina, las áreas de ropas o lavandería, áreas sociales y/o servicios sanitarios: dispone de cuartos en arriendo por persona o por hogar y son reguladas por autoridades de vivienda, sanidad o ambientales y gobierno en asuntos de convivencia; solo se permiten en la Zona de Actividad Múltiple (ZAM -5) de Centro Tradicional y Representativo (CTR) y con carácter de restringida en otras áreas centrales de barrios tradicionales.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



El predio se ubica al costado Izquierdo de la vía que comunica al municipio de Caucaasia con el municipio de Zaragoza, en la Barrio Las Malvinas, a aproximadamente a 1,00 km del Casco Urbano del municipio de Caucaasia.

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno: 6.178,00 m²
 Área requerida: 2.778,07 m²
 Área Remanente: 0 m²
 Área Sobrante: 2.778,07 m²

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0362

6.3. Linderos:

Norte:	En 87,78 m (P8-P1) ÁREA SOBRANTE (LUZ GOMEZ CARDONA)
Sur:	En 85,16 m (P2-P7) CON RN25AN17 -VIA ZARAGOZA-CAUCASIA
Este:	En 40,08 m (P1-P2) CON PREDIO DE DIANA PATRICIA BEDOYA ARANGO (ACN-02-0331)
Oeste:	En 37,51 m (P7-P8) CON PREDIO DEL MUNICIPIO DE CAUCASIA (ACN-02-0336)

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0362.

6.4. Forma del lote: Irregular**6.5. Frente:** En 87,78 m.**6.6. Fondo:** En 37,51 m.**6.7. Relación Frente / Fondo:** 1: 2,34**6.8. Vías de acceso al predio:**

Vía Intermunicipal Vía intermunicipal, pavimentada y en regular estado de
Caucasia – Cauca: mantenimiento.

6.9. Servicios públicos: El predio cuenta con servicios básicos esenciales como energía eléctrica y acueducto.**6.10 Unidades Fisiográficas:**

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Área
1	0-7%	Lote de terreno	Residencial	2.778,07 m ²

6.11. Estratificación: Estrato 1**6.12. Áreas construidas:**

El predio no presenta áreas construidas.

Fuente: Ficha Predial 02-0362

6.13. Características constructivas:

No aplica

Fuente: Ficha Predial 02-0362

6.14. Anexos, otras construcciones:

Nº	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
CA1	CERCADO	CERCADO CON MALLA ESLABONADA Y TUBOS DE HIERRO DE 2" DE DIÁMETRO CADA 3,00M. H=1,80M	27,64	m	10	Bueno
CA2	CERCA	CERCA CON 4 HILOS PÚA, POSTES EN CONCRETO DE 4"X4" CADA 2,00M. H=1,20M	40,08	m	10	Bueno

Fuente: Ficha Predial 02-0362

6.15. Cultivos, especies:

Cultivo y/o Especie	Cantidad	Und	Estado Fitosanitario
CAMPANO Ø= 0,20M	1	und	Bueno
MELINA Ø= 0,20M	15	und	Bueno
MELINA Ø= 0,40M	9	und	Bueno
MATARRATON Ø= 0,20M	1	und	Bueno
TECA Ø= 0,20M	1	und	Bueno
PASTO HUMIDICOLA	2.500,26	m2	Bueno
YARUMO DE Ø= 0,20M	1	und	Bueno
PALMERA DE Ø= 0,20M	1	und	Bueno

Fuente: Ficha Predial 02-0362

7. MÉTODOS VALUATORIOS

Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se aplicó el Método de Mercado o Comparación, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los datos de las ofertas obtenidos se sometieron a un proceso estadístico cuyo resultado se observa en el cuadro de Procesamientos Estadísticos (Ítem 10.1) que forma parte del presente avalúo.

Artículo 1º.- 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.

Para determinar el valor del metro cuadrado de anexos se aplicó el Método de Costo de Reposición, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los valores adoptados se observan en los cuadros de PRESUPUESTOS que forman parte del presente avalúo.

Artículo 3º.- 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Para la determinación de los valores de los elementos permanentes se tuvo en cuenta la variedad, edad, densidad, estado fitosanitario y se consultó a profesionales especializados en este tipo de elementos. El resultado se aprecia en el Cuadro respectivo.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Unidad Fisiográfica 1:

Ítem	Fecha	Dirección	Barrio	Municipio	Norma Uso del Suelo	Datos				Valor Negociado	Terreno	
						Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.		Área (m2)	Valor m2
1	5/12/2023	Lote 11 Manzana 13	Las Malvinas	Caucasia	Urbano - Residencial	314-8830488	Gilberto Guzman	\$ 18.000.000,00	5%	\$ 17.100.000,00	70	\$ 244.285,71
2	5/12/2023	Manzana 3 Casa 16	Campusano 1	Caucasia	Urbano - Residencial	310-6333505	Luz Marina Pupo	\$ 40.000.000,00	5%	\$ 38.000.000,00	70	\$ 253.571,43
3	5/12/2023	Manzana 22 Lote	Paraguay	Caucasia	Urbano - Residencial	321-6207104	Diana Arquez	\$ 24.000.000,00	5%	\$ 22.800.000,00	70	\$ 235.714,29

Ítem	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta			
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble		Fotografía	Fuente Internet
1	0	\$ 450.000,00	0	\$ -	\$ -	\$ -	Lote ubicado en el barrio Las Malvinas			En Campo
2	45	\$ 450.000,00	0	\$ -	\$ 20.250.000,00	\$ -	Casas de regulares especificaciones ene el barrio Campusano 1, cerca a los barrios Malvinas y Poaraguay Caucasia			En Campo
3	70	\$ 90.000,00	0	\$ -	\$ 6.300.000	\$ -	Lote con adecuaciones de Viga perimetral y columnas en el barrio paraguay			En Campo

8.2. Depuración del mercado:

Unidad Fisiográfica 1:

Ítem	Fecha	Dirección	Barrio	Municipio	Norma Uso del Suelo	Datos				Valor Negociado	Terreno	
						Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.		Área (m2)	Valor m2
1	5/12/2023	Lote 11 Manzana 13	Las Malvinas	Caucasia	Urbano - Residencial	314-8830488	Gilberto Guzman	\$ 18.000.000,00	5%	\$ 17.100.000,00	70	\$ 244.285,71
2	5/12/2023	Manzana 3 Casa 16	Campusano 1	Caucasia	Urbano - Residencial	310-6333505	Luz Marina Pupo	\$ 40.000.000,00	5%	\$ 38.000.000,00	70	\$ 253.571,43
3	5/12/2023	Manzana 22 Lote	Paraguay	Caucasia	Urbano - Residencial	321-6207104	Diana Arquez	\$ 24.000.000,00	5%	\$ 22.800.000,00	70	\$ 235.714,29

Ítem	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet
1	0	\$ 450.000,00	0	\$ -	\$ -	\$ -	Lote ubicado en el barrio Las Malvinas		En Campo
2	45	\$ 450.000,00	0	\$ -	\$ 20.250.000,00	\$ -	Casas de regulares especificaciones ene el barrio Campusano 1, cerca a los barrios Malvinas y Poaraguay Caucasia		En Campo
3	70	\$ 90.000,00	0	\$ -	\$ 6.300.000	\$ -	Lote con adecuaciones de Viga perimetral y columnas en el barrio paraguay		En Campo

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

No aplica.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (Método de comparación).

Unidad Fisiográfica 1

ítem	Datos
1	\$ 244.285,71
2	\$ 253.571,43
3	\$ 235.714,29
Promedio	\$ 244.523,81
Desviación Estandar	8930,952064
Coeficiente de Variación	3,65%
Coeficiente de Asimetría	0,119882748
Limite Superior	\$ 253.454,76
Limite Inferior	\$ 235.592,86
Valor Adoptado	\$ 244.523,81

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Unidad Fisiográfica 1:

Oferta 1: Lote ubicado en el barrio Las Malvinas.

Oferta 2: Casas de regulares especificaciones ene el barrio Campusano 1, cerca a los barrios Malvinas y Paraguay Caucasia.

Oferta 3: Lote con adecuaciones de Viga perimetral y columnas en el barrio Paraguay.

10.3 Ejercicios residuales.

Costos del urbanismo para calcular el Valor del Terreno en Bruto.

Unidad Fisiográfica 1

EJERCICIO PARA LOTE0 - SUELO URBANO	
$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - Cu \right\}$	
ARTÍCULO 15 Resolución 620 de 2.008 IGAC	
% ocupación (AREA UTIL VENDIBLE)	0,7
Valor terreno urbanizado (m2)	\$ 244.524
Costos de urbanismo	\$ 101.839
Ganancia	15%
FORMULA	
$V_{tu} / 1 + G$	\$ 212.629,57
$(V_{tu} / 1 + G) - CU$	\$ 110.790,57
V.T.B (VALOR TERRENO EN BRUTO M2)	\$ 77.553,40

Urbanismo						
PRESUPUESTO URBANISTICO (100%) CUMPLIMIENTO						
Actividad -Preliminares	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Cerca Ala. P. H=2.50 - 5 Hibs	\$ 31.931	m	400,00	\$ 12.772.400	0,45	192
Local.Trazado y Replanteo	\$ 2.008	m.2	10000,00	\$ 20.080.000	0,60	192
Replanteo General	\$ 10.964	m.2	10000,00	\$ 109.640.000	0,02	192
Subtotal Actividad -Preliminares				\$	142.492.400,00	
Actividad-Red H. Alcantarillado	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Descapote	\$ 7.848	m2	60,37	\$ 473.783,76	0,25	199
Excación Mecánica	\$ 34.001	m.3	986,40	\$ 33.538.586,40	0,15	199
Entibado Tipo 2 (1 a 7 Utilizaciones)	\$ 28.784	m.2	986,40	\$ 28.392.537,60	0,73	194
Alcantarillado reforzado 24"	\$ 558.517	m.1	548,16	\$ 306.156.678,72	0,25	196
Sumidero en Ladrillo SL-100	\$ 1.159.082	Und.	26,00	\$ 30.136.132,00	6,00	195
Relleno Tipo 2 B-Gra B-200	\$ 25.322	m.3	986,40	\$ 24.977.620,80	0,13	194
Cilindro Pozo Inspeccion E=0.37 h=1M	\$ 5.168.531	Und.	5,00	\$ 25.842.655,00	7,83	194
Canal Drenaje M-R-RD100V F900	\$ 995.509	m.1	20,59	\$ 20.497.530,31	0,17	194
Subtotal Actividad-Red H. Alcantarillado				\$	470.015.524,59	
Actividad-Red H. Acueducto	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Descapote	\$ 7.848	m2	604,76	\$ 4.746.156,48	0,25	199
Excación Mecánica	\$ 34.001	m.3	604,76	\$ 20.562.444,76	0,15	199
Tubería PVC Unión Mecánica 4" RDE 32.5	\$ 33.317	m.1	604,76	\$ 20.148.788,92	0,20	193
Mecánica PVC 4"	\$ 226.832	Und.	2,00	\$ 453.664,00	0,25	193
Unión Mecánica 4"	\$ 155.606	Und.	9,00	\$ 1.400.454,00	0,25	193
Collar Derv. PVC UM 4"x1/2"	\$ 34.746	Und.	3,00	\$ 104.238,00	0,20	193
Relleno Tipo 2 B-Gra B-200	\$ 25.322	m.3	680,96	\$ 17.243.269,12	0,13	194
Subtotal Actividad-Red H. Acueducto				\$	64.659.015,28	
Actividad-Red Eléctrica	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Local.Trazado y Replanteo	\$ 2.008	m.2	479,97	\$ 963.779,76	0,60	192
Descapote	\$ 7.848	m2	11,11	\$ 87.191,28	0,25	199
Excación Mecánica	\$ 34.001	m.3	16,68	\$ 567.136,68	0,15	199
Poste concreto 12m 1050kg	\$ 1.421.721	Und.	10,00	\$ 14.217.210,00	5,00	172
Aliment.Cir.Sec.Transf. CS450	\$ 20.637.377	Und.	1,00	\$ 20.637.377,00	5,00	168
J3x4+1x6AWGØ1-1/2"EMT	\$ 120.118	m.1	568,20	\$ 68.251.047,60	1,50	168
Grupo de Medida AE319	\$ 7.562.113	Und.	1,00	\$ 7.562.113,00	6,00	169
Subtotal Actividad-Red Eléctrica				\$	112.285.855,32	
TOTAL PRESUPUESTO COSTOS DIRECTOS				\$	789.452.795,19	
ADMINISTRATIVOS 12%				\$	94.734.335,42	
IMPREVISTOS 5%				\$	39.472.639,76	
UTILIDADES 12%				\$	94.734.335,42	
TOTAL PRESUPUESTO + COSTOS INDIRECTOS				\$	1.018.394.105,80	
Urbanismo sobre Globo Total \$/ Ha (100% - CUMPLIMIENTO)				\$	1.018.394.105,80	
Urbanismo sobre Globo Total \$/ m2 (100% - CUMPLIMIENTO)				\$	101.839,41	
Valor Adoptado Urbanismo m2				\$	101.839,00	

Nota (1): Costos calculados con base a la revista construdata No. 211 del 2.024

Nota (2): Se retomaron los distintos criterios técnicos y jurídicos, hasta el chequeo de las formulas de la Resolución No. 620 del 23 de Septiembre del 2.008, Artículo 15

Nota (3): El ejercicio es realizado partiendo de un lote de 1 Ha

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN.

11.1. Costos de reposición.

Ca1

Ca1: Cercado					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Preliminares					
Descapote a máquina	m3	\$ 14.818	0,69	\$ 10.224,42	127
Replanteo	m2	\$ 13.658	6,91	\$ 94.376,78	127
Excavación Manual Profundidad 1 a 2m	m3	\$ 37.671	2,07	\$ 77.978,97	127
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	\$ 129.296	1,04	\$ 134.467,84	127
Cercado					
Viga 25x25cm	m	\$ 144.409	27,64	\$ 3.991.464,76	148*
Muro Tipo Confinado Ladrillo Prensado Macizo	m2	\$ 171.805	8,29	\$ 1.424.263,45	154
Cerramiento en Malla Eslabonada	m2	\$ 143.242	49,75	\$ 7.126.289,50	139
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 12.859.065,72	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$ 465.233,93	
Dato tomado de la revista Construdata N° 211					
148* Viga 25x25cm Tomado de Viga 30x40cm					

Ca2

Ca2: Cerca					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Cerca					
Puntilla Comun Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr	Und	\$ 4.900	0,53	\$ 2.597,00	**
Poste de Concreto Para Cerramiento Recto 2.10 Metros	Und	\$ 31.998	20,00	\$ 639.960,00	**
Cuadrilla Albañileria - AA	Hc	\$ 28.539	13,36	\$ 381.281,04	33
Alambre de Púa Calibre 16.5 x 400mt 15.3kg Puma	Und	\$ 156.900	0,40	\$ 62.760,00	**
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 1.086.598,04	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M				\$ 27.110,73	
Dato tomado de la revista Construdata N° 211					
**Poste de Concreto Para Cerramiento Recto 2.10 Metros https://acortar.link/XNpGDO					
**Alambre de Púa Calibre 16.5 x 400mt 15.3kg Puma https://acortar.link/RuwlnS					
**Puntilla Comun Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr https://acortar.link/aNFVif					

11.2. Depreciación (fitto y corvinni):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Ca1: Cercado	10	50	20%	2,5	19,11%	\$ 465.233,93	\$ 88.900,62	\$ 376.333,31	\$ 376.300,00
Ca2: Cerca	10	25	40%	2,5	33,79%	\$ 27.110,73	\$ 9.160,93	\$ 17.949,80	\$ 17.900,00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

UFI	COSTO ESTABLECIMIENTO UNIDAD PRIMER AÑO			COSTOS MANTENIMIENTO UNIDAD AÑO			AÑOS	TOTAL	ESTADO FITOSANITARIO	DESARROLLO			PRODUCCION		
	UN	INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL			VALOR TOTAL	1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 9 Años.
DESCRIPCION	UN	INSUMOS UNIDAD	MANO DE OBRA	TOTAL	INSUMOS	MANO DE OBRA	TOTAL	AÑOS	TOTAL	VALOR TOTAL	0 ≤10 CM	(11 cm-20 cm)	(21cm-40 cm)	(41 cm-60 cm)	(MAYOR A-60 cm)
CAMPANO DE Ø = 0,20M	und.	\$ 72.632,00	\$ 79.520,00	\$ 152.152,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 168.903,84	\$ 168.903,84	\$ 16.890,38	\$ 55.738,27	\$ 111.476,53	\$ 152.013,46	\$ 168.903,84
MELINA DE Ø = 0,20M	und.	\$ 25.200,00	\$ 15.120,00	\$ 40.320,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 54.835,20	\$ 54.835,20	\$ 5.483,52	\$ 18.095,62	\$ 36.191,23	\$ 49.351,68	\$ 54.835,20
MELINA DE Ø = 0,40M	und.	\$ 25.200,00	\$ 15.120,00	\$ 40.320,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 54.835,20	\$ 54.835,20	\$ 5.483,52	\$ 18.095,62	\$ 36.191,23	\$ 49.351,68	\$ 54.835,20
MATARRATON DE Ø = 0,20M	und.	\$ 14.000,00	\$ 15.120,00	\$ 29.120,00	\$ 3.920,00	\$ 3.780,00	\$ 7.700,00	2	\$ 37.556,40	\$ 37.556,40	\$ 3.755,64	\$ 12.393,61	\$ 24.797,22	\$ 33.800,76	\$ 37.556,40
TECA DE Ø = 0,20M	und.	\$ 201.600,00	\$ 196.000,00	\$ 397.600,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 419.260,80	\$ 419.260,80	\$ 41.926,08	\$ 138.356,06	\$ 276.712,13	\$ 377.334,72	\$ 419.260,80
PASTO HUMIDICOLA	m²	\$ 257,60	\$ 302,40	\$ 560,00	\$ 151,20	\$ 151,20	\$ 302,40	2	\$ 879,65	\$ 703,72	\$ 703,72	\$ 703,72	\$ 703,72	\$ 703,72	\$ 703,72
YARUMO DE Ø = 0,20M	und.	\$ 47.600,00	\$ 15.120,00	\$ 62.720,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 77.683,20	\$ 77.683,20	\$ 6.214,66	\$ 20.508,36	\$ 41.016,73	\$ 55.931,90	\$ 62.146,56
PALMERA DE Ø = 0,20M	und.	\$ 94.752,00	\$ 15.120,00	\$ 109.872,00	\$ 5.880,00	\$ 7.560,00	\$ 13.440,00	2	\$ 125.778,24	\$ 125.778,24	\$ 12.577,82	\$ 41.506,82	\$ 83.013,64	\$ 113.200,42	\$ 125.778,24

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	PRODUCTIVIDAD	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
CAMPANO DE Ø = 0,20M	1,00	Und	\$ 55.738,27	1,00	\$ 55.738,00	\$ 55.738,00
MELINA DE Ø = 0,20M	15,00	Und.	\$ 18.095,62	1,00	\$ 18.096,00	\$ 271.440,00
MELINA DE Ø = 0,40M	9,00	und.	\$ 36.191,23	1,00	\$ 36.191,00	\$ 325.719,00
MATARRATON DE Ø = 0,20M	1,00	und.	\$ 12.393,61	1,00	\$ 12.394,00	\$ 12.394,00
TECA DE Ø = 0,20M	1,00	und.	\$ 138.356,06	1,00	\$ 138.356,00	\$ 138.356,00
PASTO HUMIDICOLA	2.500,26	m²	\$ 703,72	0,80	\$ 563,00	\$ 1.407.646,38
YARUMO DE Ø = 0,20M	1,00	und.	\$ 20.508,36	0,80	\$ 16.407,00	\$ 16.407,00
PALMERA DE Ø = 0,20M	1,00	und.	\$ 41.506,82	1,00	\$ 41.507,00	\$ 41.507,00
VALOR TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES						\$ 2.269.207,38

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- Actualmente el predio presenta uso Comercial.
- El predio tiene frente sobre Vía Intermunicipal Zaragoza - Cauca.
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial ACN-02-0362.
- Los valores empleados para el costo de reposición de construcciones y anexos fueron tomados de la Construdata No. 211, con valores de referencia de Medellín
- Para el cálculo del valor de los elementos permanentes fue necesario tener en cuenta la densidad de los cultivos, el estado Fito sanitario y la producción de los mismos, por tal motivo los valores fueron Ajustados teniendo en cuenta la siguiente tabla y el estado fitosanitario observado en campo.

EF	ESTADO FITOSANITARIO		PR	PRODUCTIVIDAD	
EF1	OPTIMO	1	PR1	OPTIMO	1
EF2	BUENO	0,8	PR2	BUENO	0,8
EF3	BAJO	0,5	PR3	BAJO	0,5
EF4	MALO	0,3	PR4	MALO	0,3

14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Caucaasia.
BARRIO: Las Malvinas.
FICHA PREDIAL: ACN-02-0362.
DIRECCIÓN: TV 4 Este N 5 Este - 250
PROPIETARIO: Luz Mary Gomez Cardona

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m²	2.778,07	\$ 77.553,40	\$ 215.448.773,94
Total Terreno					\$ 215.448.773,94
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
Ca1: Cercado		m	27,64	\$ 376.300	\$ 10.400.932,00
Ca2: Cerca		m	40,08	\$ 17.900	\$ 717.432,00
Total Anexos					\$ 11.118.364,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					\$ 2.269.207,38
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 2.269.207,38
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 228.836.345,32

Son: Doscientos Veintiocho Millones Ochocientos Treinta Y Seis Mil Trescientos Cuarenta Y Cinco Pesos Con Treinta Y Dos Centavos M.L.


Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal

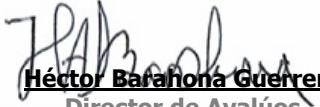
R.A.A N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 001


Johanna Ramirez Beltrán

Comité Técnico

R.A.A: N° AVAL-1010188840


Héctor Barahona Guerrero

Director de Avalúos

R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 002


Luis F. Sanabria Vanegas

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
N° 038

15. FOTOGRAFÍAS

	
Vista del Predio	Vista del Predio
	
Vista Ca1	Vista Ca2

16. Documentos e Información Anexa.

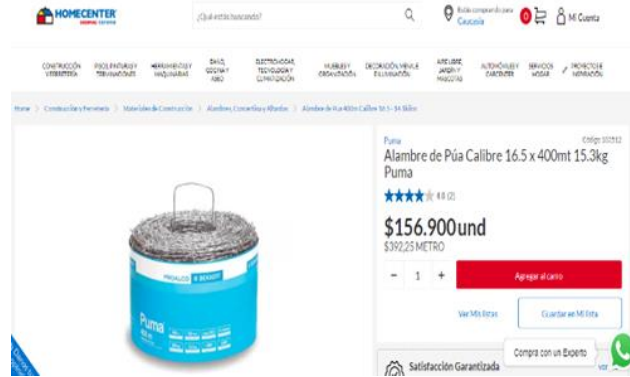
16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 [www.huertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra](http://www.huertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra)
 Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Producción Agropecuaria, Producción Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane www.dane.gov.co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matthew Wilson,Año 2014 Planta.Facilicimo.Com
 Manual Básico Producción De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernación De Antioquia 2014
 Producción De Uchuva, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
 Sistema De Información De Precios Del Sector Agropecuario 2014, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
 Yacon, Disponible En: [Http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf](http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf)
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:
[Http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)
 Cultivos Transitorios, Corpoica 2004 Disponible En:
[Http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/](http://Www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/)
 Cultivo De Caña Ica 2011, Disponible En:[Http://Www.Ica.Gov.Co](http://Www.Ica.Gov.Co)
 Sistema De Información De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :
[Http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=](http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=)
 Lista De Precios 2105 Central Mayorista De Antioquia, Disponible En:
[Http://Www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista_De_Precios_Sipsa](http://Www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista_De_Precios_Sipsa)
 Cultivo Del Bore 1995, Disponible En: [Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf)
 Guía De Costos De Producción Agropecuaria 2014, Gobernación De Antioquia
 Anuario Estadístico Agropecuario Del Huila, 2009
 La Achira, 2004; Disponible En:
[Http://Www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf](http://Www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf)
 Sistema De Información De Precios De Insumo Y Factores Asociado A La Producción, Año 2014
 Central Mayorista De Antioquia, 2015
Www.FederaciondeCafeteros.Org
 Cultivo de Frutas Tropicales,2014 Www.Encolombia.Com/Economia/Agroindustrialcultivo/
 Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 [W.W.Whuertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra](http://W.W.WhuertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra)
 Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Producción Agropecuaria, Producción Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane W.W.Wdane.Gov.Co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matthew Wilson,Año 2014 Planta.Facilicimo.Com
 Manual Básico Producción De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernación De Antioquia 2014
 Producción De Uchuva, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
 Sistema De Información De Precios Del Sector Agropecuario, Www.Agronet.Gov.Co
 Yacon, [Http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf](http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf)
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:
[Http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)
 Sistema De Información De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :
[Http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=](http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=)
 Manual Técnico De La Pitaya Amarilla, Corpoica 2103, Disponible En:[Http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.Pdf](http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.Pdf)
 Producción De Frutales De Clima Frio, Corpoica 2008, Disponible En:
[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf)
 Faostat, 2014 Www.Faodirecciondeestadistica

Modelo Tecnológico Para El Cultivo De Mango Corpoica 2013, Disponible En:
[Http://www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf](http://www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf)
 Manual De Maracuya, Corpoica 2008, Disponible En:
[Http://www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/Manual_Maracuya.Pdf](http://www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/Manual_Maracuya.Pdf)
 Cultivo Y Costos De Establecimiento De La Granadilla, 2006, Disponible
 En:[Http://www.Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20del%20cultivo%20de%20granadilla%20en%20el%20huila.Pdf](http://www.Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20del%20cultivo%20de%20granadilla%20en%20el%20huila.Pdf)
 Manual De Manejo Del Tomate De Arbol, Corpoica 2008; Disponible En:
[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/54898/54898.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/54898/54898.Pdf)
 Manual Tecnico De La Uva, 2006; Disponible En:
[Http://Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20de%20la%20uva%20en%20el%20huila.Pdf](http://Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20de%20la%20uva%20en%20el%20huila.Pdf)
 Manual De La Chirimolla, 2005; Dispionible
 En:[Http://www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_24_Cultivo%20de%20la%20chirimoya.Pdf](http://www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_24_Cultivo%20de%20la%20chirimoya.Pdf)
 Rendimiento De Frutas Exoticas, 2013; Disponible En:
[Http://www.Legiscomex.Com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf](http://www.Legiscomex.Com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf)
 Marañon; Corpoica 2007; Disponible En:[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf)
 La Higuera, 2008; Disponible En:
[Http://www.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibli/291higuera_Alternativa_Productiva.....Pdf](http://www.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibli/291higuera_Alternativa_Productiva.....Pdf)
 La Gulupa, 2010; Disponible En: [Http://www.Huila.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20cholupa-Gulupa.Pdf](http://www.Huila.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20cholupa-Gulupa.Pdf)
 Produccion Y Comercializacion De La Gulupa, 2011; Disponible En: [Http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf](http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf)
 Manual Del Borojo, 2002; Disponible En: [Http://www.Nutriward.Com/Images/Borojo_Manual1.Pdf](http://www.Nutriward.Com/Images/Borojo_Manual1.Pdf)
 La Vainilla, 2012; Disponible En: [Http://www.Agenciadenoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Article/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html](http://www.Agenciadenoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Article/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html)
 Cultivos De Clima Calida; Universidad Nacional 2013; Disponible En:
[Http://Datateca.Unad.Edu.Co/Contenidos/303021/Modulo%20calido_2013.Pdf](http://Datateca.Unad.Edu.Co/Contenidos/303021/Modulo%20calido_2013.Pdf)
[Http://Aprendeonline.Udea.Edu.Co/Ova/?Q=Node/538](http://Aprendeonline.Udea.Edu.Co/Ova/?Q=Node/538)
 Vivero Tierra Negra 4440855
 Jardin Botanico 4445500
 Vivero Al Solar 4442464
 Vivero Sol Rojo 4488815
 Vivero La Vitrina Suroeste 3122596349
 Vivero Santa Cruz Uraba 3136042664
 Bio-Orgánicos Vivero Tel: 366 3682 Cel: 310 447 6619
 El Semillero De Antioquia, Comercializadora De Planta Tu Jardin Y Vivero Tierranegra Medellin - Poblado
 Estudio De Costo De La Especies Forestales, Por Corporacion Nacional De Investigacion Y Fomento Forestal
 Conif, Año 2014
 Tesis De Grado, Valoracion Economica De Los Arboles De La Universida Nacional Por Shirley Orosco, Año 2010
 Guías Silviculturales Para El Manejo De Especies Forestales Con Mira A La Produccion De Madera, Por Carlos
 Mario Ospina Penagos, Año 2013.
 Vivero Tierra Negra, Tel. 5420844
 Estudio De Costos De Maderables 2013 Disponible En : [Vuf.Minagricultura.Gov.Co/Documents/Información Forestal/Estudio De Costos Especie Region.Pdf](http://vuf.Minagricultura.Gov.Co/Documents/Información_Forestal/Estudio_De_Costos_Especie_Region.Pdf)
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Rendimiento, Turno Optimo Forestal Y Rentabilidad De Plantaciones De Teca Y Pino Patula En Colombia, Hector
 Ivan Restrepo, 2102; Disponible En: [Http://www.Redalyc.Org/Articulo.Oa?Id=33922709003](http://www.Redalyc.Org/Articulo.Oa?Id=33922709003)
 Maderas Camilo C, Disponible En: [Http://Sites.Amarillasinternet.Com/Maderascamiloc/Listado_De_Precios.Html](http://Sites.Amarillasinternet.Com/Maderascamiloc/Listado_De_Precios.Html)
[Http://Aplicaciones2.Colombiaaprende.Edu.Co/Concursos/Expediciones_Botonicas/Ver_Herbarios_P.Php?Id=257&Id_P=1205](http://Aplicaciones2.Colombiaaprende.Edu.Co/Concursos/Expediciones_Botonicas/Ver_Herbarios_P.Php?Id=257&Id_P=1205)

16.2 Cotización elementos a reponer.

Alambre de Púa Calibre 16.5 x 400mt 15.3kg Puma



Fuente: <https://acortar.link/RuwlnS>

Puntilla Comun Con Cabeza 2 Pulg 500 Gr



Fuente: <https://acortar.link/aNFvif>

Poste de Concreto Para Cerramiento Recto 2.10 Metros



Fuente: <https://acortar.link/XNpGDQ>

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO URBANO
ACN-02-0362

En la ciudad de Bogotá, D.C. a los quince (15) días del mes de julio de 2024, se reunieron en las oficinas de la **Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz**, los miembros del Comité Técnico para aprobar el avalúo comercial solicitado por la **Concesión Autopistas del Nordeste S.A.S**, del predio denominado **TV 4 Este N 5 Este - 250** en el Municipio de Caucasia (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	2.778,07	\$ 77.553,40	\$ 215.448.773,94
Total Terreno					\$ 215.448.773,94
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
Ca1: Cercado	m	27,64	\$ 376.300	\$ 10.400.932,00	
Ca2: Cerca	m	40,08	\$ 17.900	\$ 717.432,00	
Total Anexos					\$ 11.118.364,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					\$ 2.269.207,38
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 2.269.207,38
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 228.836.345,32

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Doscientos Veintiocho Millones Ochocientos Treinta Y Seis Mil Trescientos Cuarenta Y Cinco Pesos Con Treinta Y Dos Centavos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los quince (15) días del mes de julio de 2024.


Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal

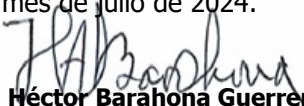
R.A.A N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 001


Johanna Ramirez Beltrán

Comité Técnico

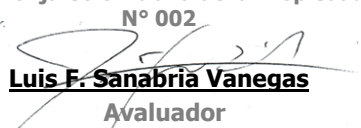
R.A.A: N° AVAL-1010188840


Héctor Barahona Guerrero

Director de Avalúos

R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 002


Luis F. Sanabria Vanegas

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 038

PROYECTO DE CONCESIÓN		AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE	
CONTRATO No.:		009 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014	
PRECIO No.		ACN-02-0362	
ABSC. INICIAL		K 81+047.51 I	
ABSC. FINAL		K 81+132.35 I	

PROCESO		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		CÓDIGO	GCSP-F-185
FORMATO		FICHA PREDIAL		VERSIÓN	001
				FECHA	18/02/2015

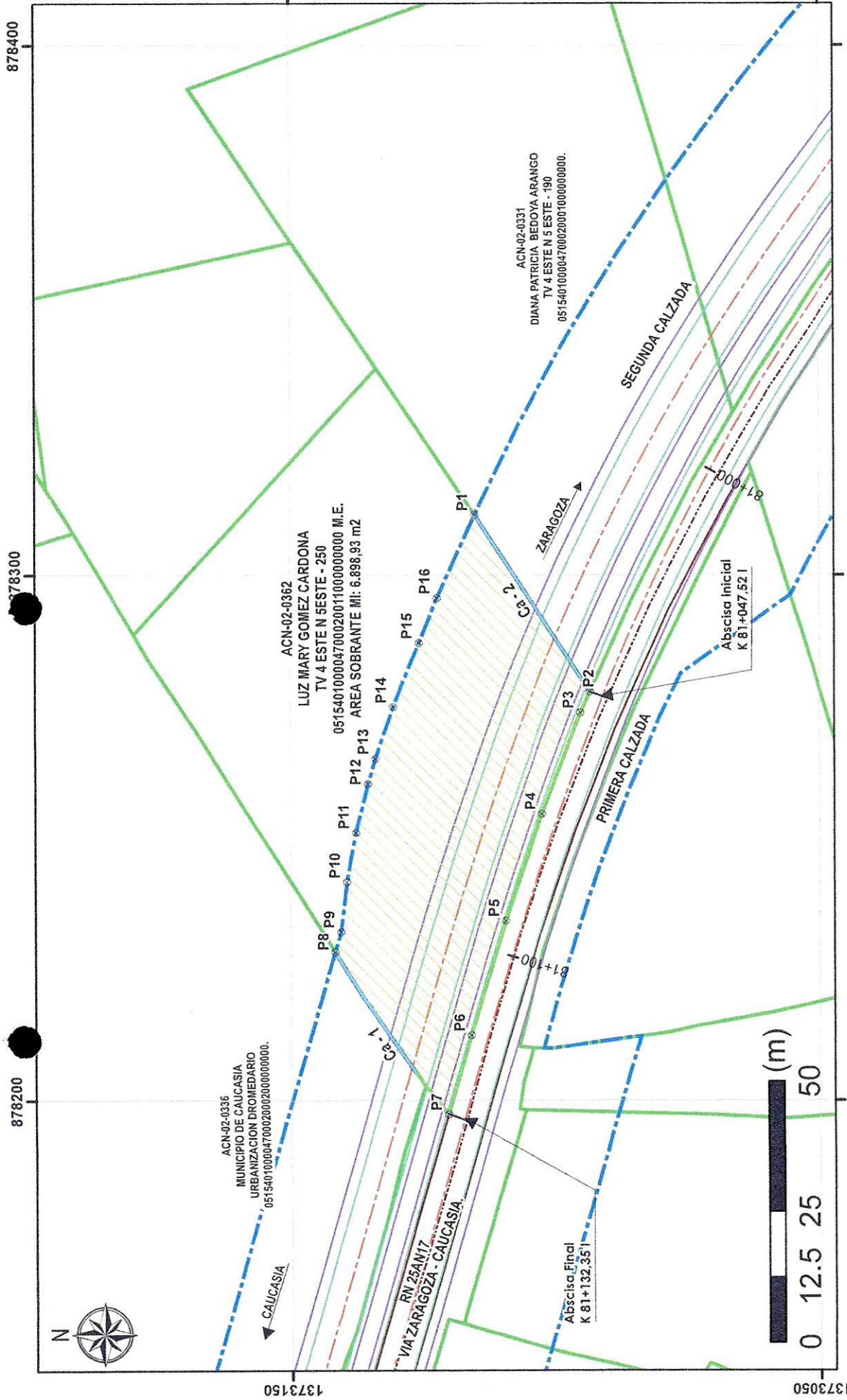
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		UNIDAD FUNCIONAL		2	
LUZ MARY GOMEZ CARDONA		SECTOR O TRAMO		1	
		MARGEN		Derecha	
		LONGITUD EFECTIVA (m)		0.00	

VEREDA/BARRIO:	MALVINAS	CECULA O NIT	32,560.226	MATRICULA INMOBILIARIA	015-86824
MUNICIPIO:	CAUCASIA	DIRECCION / EMAIL		CECULA CATASTRAL	0515401000047002001.000000000 M.E.
DPTO:	ANTIOQUIA	DIRECCION DEL PREDIO	TV 4 ESTE N 5 ESTE - 250		

Clasificación del Suelo		LINDEROS		COLINDANTES	
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO		URBANO		(P8 - P1) AREA SOBRANTE (LUZ GOMEZ CARDONA)	
TOPOGRAFIA		LOTE DE TERRENO		(P2 - P7) CON RIN2SAN17 - VIA ZARAGOZA - CAUCASIA.	
		0 - 7 % Plana		(P1 - P2) CON PREDIO DE DIANA PATRICIA BEDOYA ARANGO (ACN-02-0331).	
				(P7 - P8) CON PREDIO DEL MUNICIPIO DE CAUCASIA (ACN-02-0336).	

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1	CERCADO CON MALLA ESABONADA Y TUBOS DE HIERRO DE 2" DE DIAMETRO CADA 3.00 M. H=1.80 M.	27.64	M
2	CERCA CON 4 HILOS PUA, POSTES EN CONCRETO DE 4"x4" CADA 2.00 M. H= 1.20 M.	40.08	M
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0.00	m²
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
1	CA-1: CERCADO CON MALLA ESABONADA Y TUBOS DE HIERRO DE 2" DE DIAMETRO CADA 3.00 M. H=1.80 M.	27.64	M
2	CA-2: CERCA CON 4 HILOS PUA, POSTES EN CONCRETO DE 4"x4" CADA 2.00 M. H= 1.20 M.	40.08	M
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?			
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?			
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?			
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?			
De acuerdo al estudio de títulos, la Franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?			
SI/NO			
NO			
NO			
NO			
NO			

FECHA DE ELABORACIÓN:	12/01/2018
Elaboró:	
Revisó y Aprobó:	
PEDRO JUAN GOMEZ ARAYA	
MP. 22-2022-24-2023 COR	
Observaciones:	
* SE REALIZA MODIFICACIÓN EL DÍA 05-03-2024, TENIENDO EN CUENTA LA DIVISIÓN MATERIAL REALIZADA MEDIANTE LA ESCRITURA PUBLICA No. 676 DEL 20-06-2023 NOTARIA UNICA DE CAUCASIA.	
* INFORMACIÓN ACTUALIZADA A 29/03/2022. POR CAMBIO DE COLINDANTE EN PREDIO VECINO ACN-02-0331 Y AJUSTES EN PUNTOS DE INFLXIÓN, AJUSTE EN AREA REQUERIDA, LINDEROS Y REVISIÓN DE INVENTARIO.	
* EJE DE REFERENCIACIÓN DE LAS ABCISAS (CALZADA IZQUIERDA).	

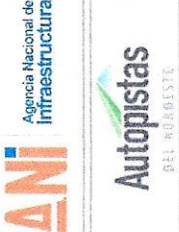


PLANO VISTA GENERAL
PLANO PREDIAL

--	--

Elaboro: Pedro J. Ramirez Arango
 002-240327 COR

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA (m)
P1	878311,41	1373115,22	
P2	878277,9	1373093,24	40,08
P3	878273,88	1373095,07	4,42
P4	878254,64	1373102,41	20,59
P5	878234,15	1373109,44	21,66
P6	878212,49	1373116,08	22,65
P7	878197,27	1373120,47	15,84
P8	878228,19	1373141,7	37,51
P9	878231,98	1373140,58	3,95
P10	878241,54	1373139,44	9,63
P11	878251,01	1373137,74	9,62
P12	878260,37	1373135,47	9,63
P13	878265,19	1373134,06	5,02
P14	878274,91	1373130,64	10,30
P15	878287,06	1373125,8	13,08
P16	878295,57	1373122,38	9,17
P1	878311,41	1373115,22	17,38
AREA TOTAL REQUERIDA = 2.778,07 m2			

		PROPIETARIO: LUZ MARY GOMEZ CARDONA		INFORMACION DE REFERENCIA MAGNA Colombia Bogotá Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA False Easting: 1.000.000.000 Central Meridian: 4.0775 Scale Factor: 1,000 Latitude Of Origin: 4.5962 Units: Meter		CONVENCIONES DRENAJE DOBLE DRENAJE SENCILLO OLEUCCO OCENA OLEUCCO DE COLOMBIA LINEA DE 40V EPA DERECHO DE VA 270		LEYENDA PUNTOS DE INFLEXION CONSTRUCCIONES ANEXAS Ejes VIA CALZADAS BERMAS LINEA DE COPIRA EJE VIA EXISTENTE CORRECTOR VIA EXISTENTE VERTICES CONSTRUCCION B/SQUE NATIVO AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA CONSTRUCCION REQUERIDA AREA REQUERIDA PRECISO PRECISO REQUERIDO ZONA DE EXCLUSION RONDA DE RIO CHAPLAN CONST. ANEXAS PUNTUALES									
CEDULA CATASTRAL: 0515401000047000200110000000000 M.E. MATRICULA INMOBILIARIA: 015-86824		CUADRO DE AREAS <table border="1"> <tr> <td>AREA TOTAL</td> <td>9677,00 m2</td> </tr> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>2.778,07 m2</td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>0,00 m2</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>0,00 m2</td> </tr> </table>		AREA TOTAL	9677,00 m2	AREA REQUERIDA	2.778,07 m2	AREA REMANENTE	0,00 m2	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m2	PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 25AN17 INICIO: K 81+047,51 I FINAL: K 81+132,35 I		ARCHIVO: ACN-02-0362		ESCALA: 12 DE ENERO DE 2018	
AREA TOTAL	9677,00 m2																
AREA REQUERIDA	2.778,07 m2																
AREA REMANENTE	0,00 m2																
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m2																
FECHA: 12 DE ENERO DE 2018		FECHA: 12 DE ENERO DE 2018		ARCHIVO: ACN-02-0362		ESCALA: 12 DE ENERO DE 2018		PLAN No.2 DE 2									
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA		AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA		AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA		AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA		AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA									

	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE CAUCASIA MACROPROCESO OBRAS PÚBLICAS	Código: M1-0-FO-01
		Versión: 1.0
	COMUNICACIONES OFICIALES PQRSDF	Fecha de Aprobación 03/01/2024 Página 21 de 26

CERTIFICADO DE USO DEL SUELO URBANO EL SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL DE CAUCASIA

CERTIFICA:

Que de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Caucasia Antioquia, Aprobado mediante acuerdo No **019** de **2015** con algunas modificaciones según acuerdo **028** de **2016** y acuerdo **006** de **2019**, el siguiente predio esta zonificado para los siguientes usos.

Barrio: MALVINAS, TV 4 ESTE N 5 ESTE-250, con identificación o Código Catastral: **051540100004700020011000000000**, con matrícula inmobiliaria **015 - 73101** y de propiedad del señor(a), **JAVIER ANDRES ZABA LA GOMEZ**.

Usos: Residencial.

Uso Principal: Residencial. El 80% del índice de Construcción IC o edificabilidad es para usos residenciales y el otro 20% es para otros usos diferentes al residencial (Comercial) en C-1.

Uso Prohibido: Todos los demás usos diferentes al residencial en un 80%.

Dado en Caucasia, para dar respuesta a solicitud al correo electrónico del caso ACN-02-0362, a los 13 días del mes de marzo de 2024.

JORGE ALEJANDRO SUAREZ GOMEZ.

Secretario de Planeación Municipal.

	NOMBRE	FIRMA	FECHA
Elaboró y Revisó	Oscar Santana		13/03/2024
Aprobó	Jorge Alejandro Suarez G.		13/03/2024

Los arriba firmantes hemos declarado que revisamos el documento y lo encontramos ajustados a las normas y disposiciones legales pendientes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad los presentamos para firma.



Alcaldía de

Caucasia



Nit. 890.906.445-2

Email: obraspublicas@caucasia-antioquia.gov.co

Tel: (604) 8149140 Ext. 120

Dirección: Calle 21 Avenida pajonal - Código Postal 052410

Este documento es fiel copia del original, su impresión se considera copia no controlada