

Bogotá, D.C., 30 DIC 2024

Señores:

ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN. C (NIT. No. 900171206-8)

Atn. José Humberto Espinosa Madrid (CC N° 15.316.878)

Predio: CL 4 N 5-64

Barrio El Man

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-4297 del 16 de diciembre de 2024. Predio: ACN-02-0445.

Respetado Señor,

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 pudiere 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."

Teniendo en cuenta que, el oficio de citación ADN-GP-4298 del 16 de diciembre de 2024, fue enviado a la dirección del predio ACN-02-0445, CL 4 N 5-64, ubicado en el Barrio El Man, jurisdicción del Municipio de Caucaasia, Departamento de Antioquia, mediante guía No. CU004984866CO de la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 472, con constancia de recibo del 19 de diciembre de 2024, en 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-4297 del 16 de diciembre de 2024, con asunto "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado CL 4



N 5-64, ubicado en el Barrio El Man, jurisdicción del Municipio de Cauca, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 01 0002 0016 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-66635 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca y Ficha Predial No. ACN-02-0445", 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-4297 del 16 de diciembre de 2024, con asunto "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado CL 4 N 5-64, ubicado en el Barrio El Man, jurisdicción del Municipio de Cauca, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 01 0002 0016 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-66635 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca y Ficha Predial No. ACN-02-0445".

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-4298 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.

Acompañó para su conocimiento copia de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4297 del 16 de diciembre de 2024, objeto de notificación, con sus respectivos anexos.

Cordialmente,

JUAN DANIEL SANCHEZ RODRIGUEZ
Firmado digitalmente
por JUAN DANIEL
SANCHEZ RODRIGUEZ
Fecha: 2024.12.26
14:48:03 -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-4297 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 Cauca.

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





Servicios Postales Nacionales S.A NIT 900.062.917-9 DG 26 0 96 A 66
Atención al usuario: (57-1) 4722000 - 01 8000 111 210 - serviciosalcliente@4-72.com.co

Miembro Concesión de Correo

Destinatario

Nombre/Razón Social: ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN. ATN. JOSE HUMBERTO ESPINOSA MADRID
Dirección: CLL 4 # 5 - 64 BARRIO EL MAN
Ciudad: CAUCASIA
Departamento: ANTIOQUIA
Codigo postal: 3005000
Fecha admisión: 30/12/2024 09:26:38

Remitente

Nombre/Razón Social: AUTOPISTAS DEL NORDESTE
Dirección: KM 21 VIA ZARAOZA - CAUCASIA
Ciudad: CAUCASIA
Departamento: ANTIOQUIA
Codigo postal: CU004993868CO
Envío

3005
000



SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9

Miembro Concesión de Correo

CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI 2024

Centro Operativo: PO.MEDELLIN

Orden de servicio: 17611225

Fecha Admisión: 30/12/2024 09:26:38

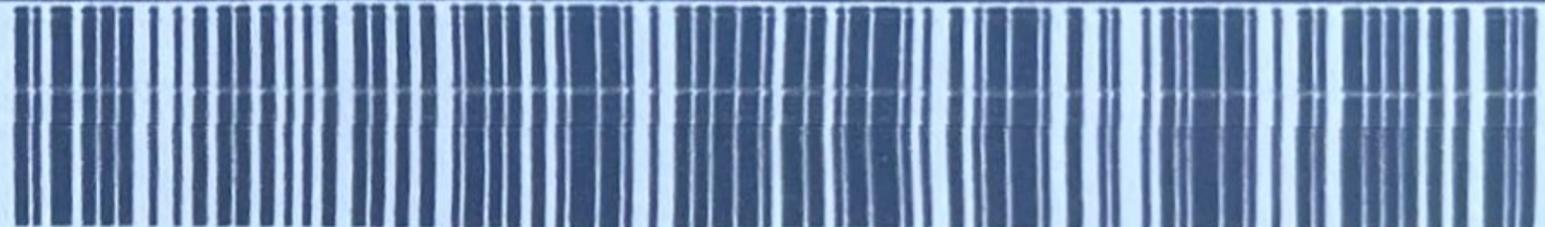
Fecha Aprox. Entrega: 10/01/2025



CU004993868CO

Remitente	Nombre/Razón Social: AUTOPISTAS DEL NORDESTE	NIT/C.C/T.I.:
	Dirección: KM 21 VIA ZARAOZA - CAUCASIA	
Destinatario	Nombre/Razón Social: ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN. ATN. JOSE HUMBERTO ESPINOSA MADRID	
	Dirección: CLL 4 # 5 - 64 BARRIO EL MAN	
Valores	Peso Físico(grs):100	Dice Contener :ACN-02-0445 NOT. POR AVISO
	Peso Volumétrico(grs):0	
Observaciones del cliente :	Peso Facturado(grs):100	
	Valor Declarado:\$0	
	Valor Flete:\$9.750	
	Costo de manejo:\$0	
	Valor Total:\$4.875 COP	

Causal Devoluciones:	
<input type="checkbox"/> RE Rehusado <input type="checkbox"/> NE No existe <input type="checkbox"/> NS No reside <input type="checkbox"/> NR No reclamado <input type="checkbox"/> DE Desconocido <input type="checkbox"/> Dirección errada	<input type="checkbox"/> C1 C2 Cerrado <input type="checkbox"/> N1 N2 No contactado <input type="checkbox"/> FA Fallecido <input type="checkbox"/> AC Aprobado Clausurado <input type="checkbox"/> FM Fuerza Mayor
Firma nombre y/o sello de quien recibe:	
C.C.	Hora:
Fecha de entrega: 30-12-2024	
Distribuidor:	
C.C.	
Gestión de entrega:	
<input checked="" type="checkbox"/> 1er	<input type="checkbox"/> 2do



30050003005000CU004993868CO

3005
000
PO.MEDELLIN
NOR-OCCIDENTE

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.

El usuario de la expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web. 4-72 tratará sus datos personales para mejorar la entrega del envío. Para saber más...



Bogotá, D.C.,

16 DIC 2024

Señores:

ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN. C (NIT. No. 900171206-8)

Atn. José Humberto Espinosa Madrid (CC N° 15.316.878)

Predio: CL 4 N 5-64

Barrio El Man

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 CL 4 N 5-64, ubicado en el Barrio El Man, jurisdicción del Municipio de Caucaasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 01 0002 0016 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-66635 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia y Ficha Predial No. ACN-02-0445.

Respetados señores,

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 MIL TRESCIENTOS NUEVE PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS (1.309,60 m²) del inmueble en referencia, incluidas las construcciones principales y anexas que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisas Inicial 82+945. Km- Abscisa Final 83+000. Km conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-02-0445 de fecha 17 de noviembre de 2017, modificada el 10 de noviembre de 2020, copia que se acompaña.

El valor total de la oferta de compra es la suma de CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS CON OHENTA Y DOS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$ 166.638.828,82 M/CTE), según Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 30 de julio de 2024, el cual se discrimina así.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	AREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	982,12	\$ 133.152,87	\$ 130.772.096,68
2	UF2	m ²	327,48	\$ 106.461,00	\$ 34.863.848,28
Total Terreno					\$ 165.635.944,96
CONSTRUCCIONES					
NO PRESENTA					
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
NO PRESENTA					
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					\$ 1.002.883,86
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 1.002.883,86
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 166.638.828,82

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 a la sociedad ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN. C, identificada con NIT. No. 900171206-8, quien lo adquirió a título de Compraventa a través de la Escritura Pública No. 300 del 15 de marzo de 2019, otorgada por la Notaria Unica de Caucaasia acto inscrito en la anotación No. 4 del folio de matrícula inmobiliaria No. 015-66635 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucaasia.

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 formula 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 en el Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza-Caucaasia-Antioquía, 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 sí 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.

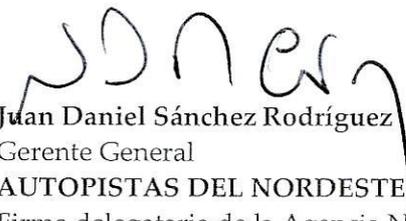
Con el objeto de facilitar la comunicación entre usted y la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, puede dirigirse a las oficinas de la sociedad **AUTOPISTAS DEL NORDESTE S.A.S.**, ubicadas en el Centro de Control de Operaciones (CCO) Km 21+100, vía Zaragoza-Caucasia-Antioquía, teléfono: 3223446047.

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



Avalúo Comercial Urbano.
Lote y Especies
Ficha Predial ACN-02-0445.

Julio de
2024

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

Nombre del predio: CL 4 N 5 - 64

Barrio: El Man.

Municipio: Cauca.

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. Abcisdado 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. Transporte
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.

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Solicitud: El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato de prestación 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 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.

1.5. Departamento: Antioquia.

1.6. Municipio: Caucasia.

1.7. Barrio: El Man.

1.8. Dirección del predio: CL 4 N 5-64

1.9. Abscisado de área requerida:

Abscisa Inicial: 82 + 945 Km

Abscisa Final: 83 + 000 Km

Margen: Derecha.

1.10. Uso actual del inmueble: Lote.

1.11 Uso por norma: Área de Actividad Múltiple: ZAM_3 Centralidad de servicios Urbanos el Man

1.12 Información Catastral:

Departamento: 05 - ANTIOQUIA
Municipio: 154 - CAUCASIA
Cedula Catastral: 051540100000100020016000000000
Matrícula Inmobiliaria: 015-66635
Zona Física: - 26
Zona Geoeconómica: - 23
Área de terreno: 4.417.00 m²
Área construida: 0,00 m²



Fuente: Certificado Catastral Suministrado por la Dirección de sistemas de información y catastro de la gobernación de Antioquia.

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

1.12. Fecha del informe de avalúo: 30 de julio de 2024.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

A. Certificado catastral:

- Información Suministrado 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 **0515401000010002001600000000, CL 4 N 5-64**, de Propiedad de **PADILLA HECTOR JOSÉ LAMBRA**, firmado por Karetine Chunza Londoño Secretaria de Planeación del Municipio de Cauca, con fecha del 09 de Septiembre de 2020.

C. Folio de Matricula:

- Folio 015-66635 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cauca del 24 de noviembre de 2020.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-66635 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cauca del 24 de noviembre de 2020.

D. Ficha Predial:

- ACN-02-0445.

E. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-02-0445.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN C.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-66635 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cauca del 24 de noviembre de 2020.

3.2. Título de adquisición:

- Compraventa, mediante Escritura Pública 300 del 15-03-2019 otorgada en la Notaria única de Cauca. DE: Lambraño Padilla Hector Jose; A: Espinosa David Y CIA S. En C

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-66635 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cauca del 24 de noviembre de 2020.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- 015-66635 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucasia del 4 de noviembre de 2020.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-66635 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucasia del 24 de noviembre de 2020.

3.4. Observaciones jurídicas:

Según los documentos suministrados el inmueble no cuenta con afectaciones

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-66635 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucasia del 24 de noviembre de 2020.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio <p style="text-align: center;">CL 4 N 5-64</p>	Nombre Del Barrio <p style="text-align: center;">EL MAN</p>
Municipio <p style="text-align: center;">CAUCASIA</p>	Departamento <p style="text-align: center;">ANTIOQUIA</p>

El municipio de Caucasia 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 Caucasia, hace parte de la sabana de Córdoba y Sucre, en el lugar de confluencia de las subculturas paisa y sabanera (costeño).

Fuente: <http://www.caucasia-antioquia.gov.co/municipio/informacion-general> e inspección ocular.

4.1. Delimitación del sector:

El barrio El Man hace parte de la zona occidente ZO, limitando espacialmente con los barrios El Lago, Buenos Aires I, Asovivienda, Nueva Estrella, Villa Arabia, presenta área de actividad múltiple destacando de esta forma el sector como referente en la consolidación de usos educativos, de transporte y de comercio y de servicios.

Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/consulta-catastral>

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.

Fuente: <http://www.caucasia-antioquia.gov.co/municipio/informacion-general> e Inspección Ocular.

4.3. Estratificación socioeconómica: No Aplica

4.4. Vías importantes: La Troncal de Occidente – Carrera 20, por donde se conectan las Calle 5, 11 y 15.

4.5. Topografía: Plana ó Ligeramente Plana entre el 0% y el 7%.

4.6. Servicios públicos: El sector cuenta con servicios de energía eléctrica por parte de empresas públicas de Medellín - EPM, acueducto y alcantarillado por parte de Aguascal cercano y domiciliario, aseo, televisión e internet prestado por las Empresas Privadas en Caucasia, que satisfacen las necesidades del Departamento de Antioquia.

Fuente: <https://www.epm.com.co/site/home/centro-de-contacto/canales-de-atencion/oficinas-bajo-cauca/artmid/26458/articleid/3714>

4.7. Servicios comunales: Dada la configuración de la urbanización en el casco urbano de Caucasia, se satisfacen en parte las necesidades de servicios comunales

de la zona, entre las se encuentra el Terminal de Transporte de Cauca, varias iglesias Evangélicas, Institución Educativa Nuevo Horizonte, Subcentral Eléctrica de E.P.M., Cementerio Nuestra Señora de la Misericordia, Catedral La Sagrada Familia de Cauca, Iglesia de la Inmaculada Concepción, Estadios Orlando Anibal Monroy, Puente Carlos Lleras Restrepo con 1064 metros de longitud, sede Universidad de Antioquia entre otras.

4.8. Transporte:

Actualmente se encuentran 5 vías principales con tres de orígenes de paso diferentes, por el casco urbano:

Vías desde Medellín	Vía nacional, de una calzada con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en regular estado de mantenimiento hasta Remedios y sin Pavimentar y en mal estado de mantenimiento desde Remedios hasta Zaragoza, Recorre la ruta que conecta Medellín – Barbosa – Antioquia – Yolombo – Yali _ Vegachi – Remedios – Segovia – Zaragoza – Cauca.
Vías desde Medellín	Vía nacional, de una calzada con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento Medellín – Don Matías – Santa Rosa de Osos – Yarumal – Valdivia – Tarazá y Cauca.
Desde Bogotá.	Vía nacional, de una y dos calzadas con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento. Recorre la ruta Bogotá – Honda – La Dorada - Doradal – El Santuario – Marinilla – Guarne _Medellín – Cauca
Desde la Costa Atlántica.	Vía nacional, de una y dos calzadas con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento, Recorre desde la Costa Atlántica hasta Cauca.
Montería-Cauca	Vía nacional, de una y dos calzadas con dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en buen estado de mantenimiento, recorre Montería- Planeta Rica- Buena Vista- La apartada- Cauca

El servicio de transporte es bueno sobre las transversales de la vía Cauca – La Apartada – Troncal de Occidente, prestado por buses interdepartamentales,

intermunicipales, taxis y moto – taxis del servicio público dentro del municipio de Caucasia.

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.caucasia-antioquia.gov.co/municipio/informacion-general> y <http://es.climate-data.org/location/50344/>

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El secretario de planeación municipal de Caucasia Antioquia 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: el Man, CL 4 N 5-64, con identificación o código catastral: 051540100000100020016000000000 de propiedad de **PADILLA HECTOR JOSÉ LAMBRA O.** con matrícula inmobiliaria 015-66635.

- **Área de Actividad Múltiple: ZAM_3 Centralidad de servicios Urbanos el Man**

Uso Principal: Actividad Múltiple. El 20% del índice de construcción IC o edificabilidad es para usos residenciales y el 80% para usos diferentes al residencial

Uso Complementario: Consolidar El Uso Dotacional Educativo Y De Servicios Asociados Al Transporte Urbano Y Vehículos automotores. Comercio y servicios en el Zócalo Urbano o primer piso: tipo C-2 y C-3 comercio suntuario y especializado de exhibición; Servicios Personales y Profesionales, Oficinas y Consultorios S-2 y Servicios Personales, Profesionales y Tecnológicos S-4 tipo 1 de bajo impacto como S4_T1.1 y S4_T1.2 sobre el costado oriental del Man; S4_T1.3; S4_T1.4; S4_T1.5; S4_T1.6 y S4_T1.7 hacia el costado occidental donde se ubica la terminal de transportes urbano; S4_T1.8; S4_T1.9 y S4_T1.4. S-4 tipo 2 de alto impacto como S4_T2.1, S4_T2.6; S4_T2.7, S4_T2.8, S4_T2.9 y S4_T2.10

Uso Restringido: Nueva vivienda RUF; RBF; RTF; Uni_Bi y Trifamiliar; La Multifamiliar RMf a partir del segundo piso o nivel, Residencial en tipología de aparta estudio RMap máximo el 5% de las nuevas destinaciones residenciales. Consolidar el zócalo urbano con comercio Minorista Básico C-1; Establecimientos con venta y consumo de licor S-3.4 solo sobre la vía artesanal y a 200 mts de la via de establecimientos educativos: Servicios Personales. Profesionales y Tecnológicos S-4 Tipo 2 de alto impacto como S4-T2.10; Famiindustria(I-1) e industrial artesanal o micro empresa (I-2) y artesanos.

Uso Prohibido: -Residencial, Comercio servicios principales condicionados complementarios y gran industria (I-4). (Que no estén especificados en los usos permitidos y nombrados inicialmente del sector.)

Dado en Caucasia, para dar respuesta a solicitud al correo electrónico del caso ACN-02-0445 a los 09 días del mes de septiembre de 2020.



Fuente : Mapa 8 – Formulación – Usos del Suelo Urbano – Tratamientos del Suelo urbano propuestos para el suelo urbano y de expansión de la cabecera Municipal. Formulación – Revision y Ajuste POT 2.016

TITULO II – TRATAMIENTOS URBANOS.

Artículo 183. Codificación de los polígonos de tratamiento.

Para la asignación de los códigos de tratamiento de delimitada en primera instancia el área urbana en Zonas geográficas, las cuales a su vez se relacionan a características de homogeneidad en cuanto a morfología y usos, así:

ZONA	CÓDIGO	BARRIOS
ZONA OCCIDENTE	ZO	Barrio El Triángulo Barrio Asovivivenda Barrio Buenos Aires 1 Barrio Buenos Aires 2 Barrio Nueva Estrella Barrio El Lago

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 1	ZN1_CN1	20,97	Barrio La Troncal (Zona Educativa)
	ZN2_CN1_1	18,98	Santo Domingo Pedro Valdivia El Palmar
	ZN2_CN1_2	7,58	Parte de Barrio San Miguel Parte de Barrio El Ferri
	ZC1_CN1	31,76	Barrio Kennedy Barrio Loma Fresca Parte de Barrio Villa Granda Parte de Barrio San Rafael Parte de Barrio El Pajonal Parte de Barrio Centenario
	ZC2_CN1	40,65	Barrio Pueblo Nuevo
	ZO_CN1_1	68,71	Barrio El Triángulo
	ZO_CN1_2	34,67	Barrio El Lago Barrio Nueva Estrella

TITULO III – APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANOS

Artículo 188. Tabla de aprovechamiento y obligaciones.

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/h/a	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.		
ZO_CN1_2 ZAM_3 Los Lagos El Man	80	5** se admiten semisótanos	70 m2 Residencial y variable en otros usos	70% en uso Residencial y 80% en otro uso	6,0 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 50% debe ser VIS-VIP	1 m2 por cada vivienda. Usos diferentes a la vivienda: 1% del área total construida.

Artículo 189. Disposiciones sobre la aplicación de la tabla de aprovechamiento y obligaciones

Se establecen las siguientes disposiciones complementadas a la tabla del artículo anterior:

1. El pago de las obligaciones definidas para espacio público y equipamiento podrán pagarse en dinero o en suelo, para esto se definen como principales zonas receptora de este pago de obligaciones los predios donde se localizan los espacios públicos y equipamientos definidos por el presente Acuerdo.
2. Las obligaciones tienen aplicación en proyectos que generen más de 4 destinaciones.
3. Los polígonos de desarrollo están sujetos a la formulación del Plan Parcial.
4. Los proyectos para la generación de vivienda de interés social VIS o vivienda de interés prioritario VIP, se regirán por las mismas normas nacionales.

5. Todos los lotes y construcciones deberán garantizar acceso desde vía pública ya sea vehicular o peatonal.
6. Las construcciones no podrán sobrepasar la altura máxima definida en la tabla de aprovechamientos del presente documento, esta altura incluye las mansardas integradas a la vivienda y los sótanos y semisótanos. Todas deberán cumplir con los requerimientos de iluminación y ventilación natural, además con los requerimientos de la norma técnica sismo resistente.
7. Todas las construcciones que se localicen en el suelo urbano deberán respetar los retiros a las fuentes de agua, no podrán localizarse en zonas de amenaza alta y deberán velar por ocasionar un impacto mínimo sobre los recursos naturales.

Nota: Efectuado el análisis del predio en cuanto a los dos usos presentes en el certificado de uso del suelo (Área de actividad Múltiple y Residencial), se llega a la conclusión de que el área requerida del predio pertenece al uso normativo residencial, por esta razón solo se toma el valor de mercado para esta unidad fisiográfica

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación:



Nomenclatura del Predio CL 4 N 5-64	Nombre De Barrio EL MAN
Municipio CAUCASIA	Departamento ANTIOQUIA

El predio se ubica sobre la vía que comunica al municipio de Caucaasia con el municipio de Zaragoza, en el Barrio el Man, cerca a la terminal de transportes de Caucaasia.

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno: 4.428,05 m²
 Área requerida: 1.309,60 m²
 Área Remanente: 0,00 m²
 Área Sobrante: 3.118,45 m²

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0445

6.3. Linderos:

Norte:	En 55,07 m (1-5) Predio De Mayor Extensión
Sur:	En 55,00 m (7-10) Vía Zaragoza-Caucasia
Este:	En 23,14 m (5-7) Lote Dos Hacienda El Man ACN-02-0446
Oeste:	En 24,10 m (10-1) Hacienda el El Man ACN-02-0383

Fuente: Ficha Predial 02-0445

6.4. Forma del Lote: Irregular.

6.5. Frente: 55,01 m.

6.6 Fondo: En 23,62 m.

6.7. Relación Frente / Fondo: 1:0,43

6.8. Vías de acceso al predio:

Via Caucasia-Zaragoza:	Vía intermunicipal calzada de dos carriles en ambos sentidos, pavimentada y en regular estado de mantenimiento, por donde transita gran parte del parque automotor pesado y liviano.
------------------------	--

6.9. Servicios públicos: El predio cuenta con acceso a servicios básicos esenciales como energía eléctrica y acueducto.

6.10. Unidades Fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Área
1	Plana	Lote	Actividad Múltiple	982,12 m ²
2	Plana	Lote	Ronda Hídrica	327,48 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA				1.309,60 m ²

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0445

6.11. Estratificación: No Aplica

6.12. Áreas Construidas:

- El predio no posee construcciones.

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0445

6.13. Características Constructivas:

- El predio no posee construcciones.

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0445

6.14. Anexos, otras construcciones:

- El predio no posee construcciones anexas.

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0445

6.15. Cultivos, especies:

CULTIVO Y/O ESPECIE	CANTIDAD	UND	Estado Fitosanitario
CAMPANO 20 $\leq \emptyset \leq$ 40 CM	3	Und	Bueno
OREJERO 10 $\leq \emptyset \leq$ 20 CM	1	Und	Optimo
PASTO BRACHIARIA HUMIDICULA	905,97	m ²	Bueno

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0445

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 Construcciones y 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:

X	Datos								Terreno		Construcción		Anexos		
	Ítem	Barrio	Municipio	Norma Uso del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2
	1	Villa Arabia	Caucasia	Urbano - Residencial	313-7379618	Alberto	\$ 75.000.000,00	5%	\$ 71.250.000,00	100	\$ 292.500,00	100	\$ 420.000,00	0	\$ -
	2	Villa Arabia 1	Caucasia	Urbano - Residencial	310-4394170 314-6915690	Rigoberto Martínez	\$ 350.000.000,00	5%	\$ 332.500.000,00	165	\$ 315.151,52	412,5	\$ 680.000,00	0	\$ -
	3	Villa Arabia 2	Caucasia	Urbano - Residencial	310-3752608	Judith	\$ 40.000.000,00	5%	\$ 38.000.000,00	40	\$ 320.000,00	36	\$ 700.000,00	0	\$ -
	4	Villa Arabia 2	Caucasia	Urbano - Residencial	313-6354701 (4) 4817204	José María Muñoz	\$ 55.000.000,00	5%	\$ 52.250.000,00	90	\$ 296.111,11	80	\$ 320.000,00	0	\$ -

X	Valor Total		Detalles de la Oferta			
	Ítem	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet
	1	\$ 42.000.000,00	\$ -	Bodega Esquinera sobre vía comercial en el barrio Villa Arabia, cuenta con un solo espacio para bodega y un baño.		En Campo
	2	\$ 280.500.000,00	\$ -	Casa de 3 pisos, el tercero construido a la mitad, uenta con 2 apartamentos en el primer piso, 4 apartaestudios en el segundo piso y 2 apartaestudios en el tercer piso, con remodelaciones recientes. Cuenta con todos los servicios públicos		En Campo
	3	\$ 25.200.000,00	\$ -	La señora Judith esta encargada de mostrar el predio, dice que tiene 4m2 de frente por 10 de fondo y construidos 36 m2, porque hay un área libre para construir, tiene 2 habitaciones, sala-comedor, 1 baño y cocina.		En Campo
	4	\$ 25.600.000	\$ -	Casa de 90 m2 de terreno, construidos 80m2, cuenta con 3 habitaciones y dos baños, la casa se encuentra actualmente en construcción con un porcentaje de obra del 60%.		En Campo

Unidad Fisiográfica 2

Oferta	Coordenadas			Vereda	Municipio	Identificación del Predio			Valor	% de Reg.	Valor Registrado	Terreno			
	Lat.	Long.	Fecha			Clasificación del Suelo	Edificio	Nombre				Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	7° 55' 31"	79° 14' 49"	31/07/2020	Malvinas - Los Mangos	Caucasia	Corredor Val de Expansión Urbana	312-431811	Amparo Gil-Jairo Pacheco	\$ 280.000.000,00	18%	\$ 252.000.000,00	2	20000	\$ 48.600.000,00	\$ 4.860,00
2	7° 55' 13,80"N	79° 14' 49"	31/07/2020	Malvinas - Los Mangos	Caucasia	Corredor Val de Expansión Urbana	312-516757	Bernardo Calb	\$ 680.000.000,00	5%	\$ 570.000.000,00	11	130000	\$ 43.846.152,05	\$ 4.384,62

Oferta	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
1	360	\$ 430.000,00	0	\$ -	\$ 154.800.000,00	\$ -	Finca de 2 Has, con frente sobre la vía de Caucaasia conduce a Zaragoza, cercana a la quebrada Agua Bonita, con topografía mayormente plana. Cuenta con viviendas cuya área suma 360 m2, según información suministrada por el informante John Pacheco, las cuales fueron visitadas y se encontraban en regular estado de conservación, actualmente presenta uso residencial con		En Campo
2	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca de 13 Has, en zona de Expansión Malvinas - Los Mangos, cuenta con topografía mixta, mayormente plana, no cuenta con construcciones, cuenta con fácil acceso.		En Campo

8.2. Depuración Mercado:
Unidad Fisiográfica 1:

x				Datos				Terreno		Construcción		Anexos		
Ítem	Barrio	Municipio	Norma Uso del Suelo	Telefono	Nombre	Valor	% de Neg.	Valor Negociado	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2
1	Villa Arabia	Caucasia	Urbano - Residencial	313-7379618	Alberto	\$ 75.000.000,00	5%	\$ 71.250.000,00	100	\$ 292.500,00	100	\$ 420.000,00	0	\$ -
2	Villa Arabia 1	Caucasia	Urbano - Residencial	310-4394170 314-6915690	Rigoberto Martinez	\$ 350.000.000,00	5%	\$ 332.500.000,00	165	\$ 315.151,52	412,5	\$ 680.000,00	0	\$ -
3	Villa Arabia 2	Caucasia	Urbano - Residencial	310-3752608	Judith	\$ 40.000.000,00	5%	\$ 38.000.000,00	40	\$ 320.000,00	36	\$ 700.000,00	0	\$ -
4	Villa Arabia 2	Caucasia	Urbano - Residencial	313-6354701 (4) 4817204	José María Muñoz	\$ 55.000.000,00	5%	\$ 52.250.000,00	90	\$ 296.111,11	80	\$ 320.000,00	0	\$ -

x	Valor Total		Detalles de la Oferta		
Ítem	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Internet
1	\$ 42.000.000,00	\$ -	Bodega Esquinera sobre vía comercial en el barrio Villa Arabia, cuenta con un solo espacio para bodega y un baño.		En Campo
2	\$ 280.500.000,00	\$ -	Casa de 3 pisos, el tercero construido a la mitad, uenta con 2 apartamentos en el primer piso, 4 apartaestudios en el segundo piso y 2 apartaestudios en el tercer piso, con remodelaciones recientes. Cuenta con todos los servicios públicos		En Campo
3	\$ 25.200.000,00	\$ -	La señora Judith esta encargada de mostrar el predio, dice que tiene 4m2 de frente por 10 de fondo y construidos 36 m2, porque hay un área libre para construir, tiene 2 habitaciones, sala-comedor, 1 baño y cocina.		En Campo
4	\$ 25.600.000	\$ -	Casa de 90 m2 de terreno, construidos 80m2, cuenta con 3 habitaciones y dos baños, la casa se encuentra actualmente en construcción con un porcentaje de obra del 60%.		En Campo

Unidad Fisiográfica 2

Oferta	Coordenadas			Vereda	Municipio	Identificación del Predio			Valor	% de Reg.	Valor Registrado	Terreno			
	Lat.	Long.	Fecha			Clasificación del Suelo	Edificio	Nombre				Área (Ha)	Área (m2)	Valor Ha	Valor m2
1	7° 53' 31"	79° 14' 49"	01/07/2020	Malvinas - Los Mangos	Caucasia	Corredor Val de Expansión Urbana	312-431811	Amparo Gil-Jairo Pacheco	\$ 280.000.000,00	18%	\$ 252.000.000,00	2	20000	\$ 48.600.000,00	\$ 4.860,00
2	7° 53' 30" N	79° 14' 49" W	01/07/2020	Malvinas - Los Mangos	Caucasia	Corredor Val de Expansión Urbana	312-516757	Bernardo Gallo	\$ 680.000.000,00	5%	\$ 570.000.000,00	11	130000	\$ 43.846.152,00	\$ 4.384,62

Oferta	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta		
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble	Fotografía	Fuente Externa
1	360	\$ 430.000,00	0	\$ -	\$ 154.800.000,00	\$ -	Finca de 2 Has, con frente sobre la vía que de Caucausa conduce a Zaragoza, cercana a la quebrada Agua Bonita, con topografía mayormente plana. Cuenta con viviendas cuya área suma 360 m2, según información suministrada por el informante John Pacheco, las cuales fueron visitadas y se encontraban en regular estado de conservación, actualmente presenta uso residencial con		En Campo
2	0	\$ -	0	\$ -	\$ -	\$ -	Finca de 13 Has, en zona de Expansión Malvinas - Los Mangos, cuenta con topografía mixta, mayormente plana, no cuenta con construcciones, cuenta con fácil acceso.		En Campo

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

Dado que la investigación de mercado sustenta el valor no fue necesario aplicar esta consulta.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación).

Unidad Fisiográfica 1:

Ítem	Datos
1	\$ 300.000,00
2	\$ 336.363,64
3	\$ 330.000,00
4	\$ 302.222,22
Promedio	\$ 317.146,46
Desviación Estandar	18719,39566
Coefficiente de Variación	5,90%
Coefficiente de Asimetría	0,086923151
Límite Superior	\$ 335.865,86
Límite Inferior	\$ 298.427,07
Valor Adoptado	\$ 335.866,00

Nota: El coeficiente variación para el ejercicio es de 5.90% el cual es inferior al que indica la resolución 620 del 2008 del IGAC, dado que el coeficiente de asimetría es positivo se toma el límite superior como valor adoptado, teniendo en cuenta que el predio se encuentra más cercano al eje comercial de la avenida la troncal y a un sector con un desarrollo consolidado.

Unidad Fisiográfica 2:

Oferta	Valor (Ha)
1	\$ 48.600.000,00
2	\$ 43.846.153,85
Promedio	\$ 46.223.076,92
Desviación Estandar	\$ 3.361.476,85
Coefficiente de Variación	7,27%
Límite Inferior	\$ 42.861.600,07
Límite Superior	\$ 49.584.553,78
Valor Adoptado Ha	\$ 46.223.076,92
Valor Adoptado M2	\$ 4.622,00

Nota: Dentro del corredor vial Malvinas mangos zona de expansión urbana, no se encuentran más ofertas comparables, motivo por el cual, se adopta el valor más alto de aquellas encontradas.

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.**Unidad Fisiográfica 1:**

Oferta 1: Bodega Esquinera sobre vía comercial en el barrio Villa Arabia, cuenta con un solo espacio para bodega y un baño.

Oferta 2: Casa de 3 pisos, el tercero construido a la mitad, venta con 2 apartamentos en el primer piso, 4 aparta estudios en el segundo piso y 2 aparta estudios en el tercer piso, con remodelaciones recientes. Cuenta con todos los servicios públicos.

Oferta 3: La señora Judith está encargada de mostrar el predio, dice que tiene 4m2 de frente por 10 de fondo y construidos 36 m2, porque hay un área libre para construir, tiene 2 habitaciones, sala-comedor, 1 baño y cocina.

Oferta 4: Casa de 90 m2 de terreno, construidos 80m2, cuenta con 3 habitaciones y dos baños, la casa se encuentra actualmente en construcción con un porcentaje de obra del 60%.

Unidad Fisiográfica 2:

Oferta 1: Finca de 2 Has, con frente sobre la vía que de Caucasia conduce a Zaragoza, cercana a la quebrada Agua Bonita, con topografía mayormente plana. Cuenta con viviendas cuya área suma 360 m2, según información suministrada por el informante John Pacheco, las cuales fueron visitadas y se encontraban en regular estado de conservación. actualmente presenta uso residencial con siembra de arboles frutales.

Oferta 2: Finca de 13 Has, en zona de Expansión Malvinas - Los Mangos, cuenta con topografía mixta, mayormente plana, no cuenta con construcciones, cuenta con fácil acceso

10.3 Otros ejercicios o aplicaciones:

URBANISMO

Urbanismo						
PRESUPUESTO URBANISTICO (100%) CUMPLIMIENTO						
Actividad -Preliminares	V. Unitario	U.M.	Cantidad	Subtotal	Rendim.	Pag.
Cerca Ala. P. H=2.50 - 5 Hilos	\$ 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
Tubería PVC 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
Unión Mecánica PVC 4"	\$ 226.832	Und.	2,00	\$ 453.664,00	0,25	193
Codo 90° PVC 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
Cable Alum.Cu3x4+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 rechequeo 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

Unidad Fisiográfica 1:

V.T.B

EJERCICIO PARA LOTEO - 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)	\$ 335.866
Costos de urbanismo	\$ 101.839
Ganancia	15%
FORMULA	
$V_{tu} / 1 + G$	\$ 292.057,39
$(V_{tu} / 1 + G) - CU$	\$ 190.218,39
V.T.B (VALOR TERRENO EN BRUTO M2)	\$ 133.152,87

Unidad Fisiográfica 2:

Dado que el predio se encuentra en suelo urbano de protección, se le suman los costos de urbanismo del sector con el fin de obtener el valor comercial. Este corresponde a la suma entre el valor agropecuario adoptado del estudio de mercado y el costo de urbanismo presentado a continuación.

Valor m2 urbanismo	\$ 101.839
Valor m2 terreno	\$ 4.622
Valor total m2 terreno	\$ 106.461

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN**11.1. Costos de reposición:**

- No aplica

11.2. Depreciación (Fitto y Corvini):

- No aplica

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

ID	COSTO ESTABLECIMIENTO (MEDIO PLANTAS/HA)				COSTOS MANTENIMIENTO (MEDIO HA)				APVO	TOTAL	ESTADO	RESERVA				PROYECTOS			
	SE	RESERVA	RESERVA	TOTAL	RESERVA	RESERVA	TOTAL	APVO				TOTAL	0 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 8 Años	PROYECTOS	Más de 8 Años
DESCRIPCION	SE	RESERVA	RESERVA	TOTAL	RESERVA	RESERVA	TOTAL	APVO	TOTAL	ESTADO	TOTAL	0 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	Más de 8 Años	PROYECTOS	Más de 8 Años	
CAMPANO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	und	\$ 4.876,00	\$ 71.900,00	\$ 135.000,00	\$ 3.250,00	\$ 8.750,00	\$ 11.000,00	2,0	\$ 198.937,00	1,00	\$ 136.027,00	\$ 25.000,00	\$ 11.785,51	\$ 100.301,49	\$ 141.134,20	\$ 138.827,00			
OREJERO 10 ≤ Ø ≤ 20 CM	und	\$ 23.600,00	\$ 23.800,00	\$ 22.000,00	\$ 3.250,00	\$ 8.750,00	\$ 11.000,00	2,5	\$ 71.400,00	1,00	\$ 71.400,00	\$ 7.140,00	\$ 20.560,00	\$ 47.124,00	\$ 84.140,00	\$ 71.400,00			
PASTO BRACHIARIA HUMIDICULA	m²	\$ 238,00	\$ 378,00	\$ 580,00	\$ 155,00	\$ 125,00	\$ 276,00	2,5	\$ 824,00	0,00	\$ 738,00								

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	PRODUCTIVIDAD	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
CAMPANO 20 ≤ Ø ≤ 40 CM	3,00	Und	\$ 103.571,82	1,00	\$ 103.572,00	\$ 310.716,00
OREJERO 10 ≤ Ø ≤ 20 CM	1,00	Und	\$ 23.562,00	1,00	\$ 23.562,00	\$ 23.562,00
PASTO BRACHIARIA HUMIDICULA	905,97	m²	\$ 738,48	1,00	\$ 738,00	\$ 668.605,86
VALOR TOTAL ELEMENTOS PERMANENTES						\$ 1.002.883,86

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- El predio tiene frente sobre Vía Intermunicipal Caucasia – Zaragoza.
- Actualmente el predio presenta uso Lote
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial ACN-02-0445.
- Según información suministrada por la concesión el área requerida del predio ACN-02-0445 no presenta afectación por servidumbres.
- Conforme la ficha predial, el predio cuenta con un área de ronda hídrica de 327,48 por la Laguna El Silencio
- 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: Caucasia.
BARRIO: El Man
FICHA PREDIAL: ACN-02-0445
DIRECCIÓN: CL 4 N 5-64
PROPIETARIO: ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN C.

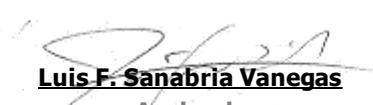
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	982,12	\$ 133.152,87	\$ 130.772.096,68
2	UF2	m ²	327,48	\$ 106.461,00	\$ 34.863.848,28
Total Terreno					\$ 165.635.944,96
CONSTRUCCIONES					
NO PRESENTA					
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
NO PRESENTA					
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					\$ 1.002.883,86
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 1.002.883,86
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 166.638.828,82

Son: Ciento Sesenta Y Seis Millones Seiscientos Treinta Y Ocho Mil Ochocientos Veintiocho Pesos Con Ochenta Y Dos Centavos M.L.


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731


Johanna Ramirez Beltrán
 Comité Técnico
 R.A.A: N° AVAL-1010188840


Héctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos
 R.A.A N° AVAL-19114869


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523

15.FOTOGRAFÍAS

	
<p>VISTA INICIAL</p>	<p>VISTA FINAL</p>
	
<p>ESPECIES</p>	

16. DOCUMENTOS O 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-Desiembrra](http://www.huertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrra)
 Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Produccion Agropecuaria, Produccion Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane www.dane.gov.co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014 Planta.Facilicimo.Com
 Manual Basico Produccion De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernacion De Antioquia 2014
 Produccion De Uchuva, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
 Sistema De Informacion 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 Informacion 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)
 Guia De Costos De Produccion Agropecuaria 2014, Gobernacion De Antioquia
 Anuario Estadístico Agropecurio 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 Informacion De Precios De Insumo Y Factores Asociado A La Produccion, Año 2014
 Central Mayorista De Antioquia, 2015
[Www.Federacionde Caferteros.Org](http://Www.FederaciondeCaferteros.Org)
 Cultivode Frutas Tropicales,2014 Www.Encolombia.Com/Economia/Agroindustriacultivo/
 Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 [W.W.Whuertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrra](http://W.W.WhuertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrra)
 Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Produccion Agropecuaria, Produccion Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane W.W.Wdane.Gov.Co
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014 Planta.Facilicimo.Com
 Manual Basico Produccion De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernacion De Antioquia 2014
 Produccion De Uchuva, Disponible En: Www.Agronet.Gov.Co
 Sistema De Informacion 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 Informacion 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 Tecnico 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)
 Produccion 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 Tecnologico 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
 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>
 Manual De Manejo Del Tomate De Arbol, Corpoica 2008; Disponible En:
<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>
 Manual De La Chirimolla, 2005; Dispionible
 En: 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>
 Marañon; Corpoica 2007; Disponible En: <http://corpomail.corpoica.org.co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf>
 La Higuierilla, 2008; Disponible En:
http://www.cadenahortofruticola.org/Admin/Bibli/291higuerilla_Alternativa_Poductiva.....Pdf
 La Gulupa, 2010; Disponible En: <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>
 Manual Del Borojo, 2002; Disponible En: 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>
 Cultivos De Clima Calida; Universidad Nacional 2013; Disponible En:
http://datateca.unad.edu.co/Contenidos/303021/Modulo%20calido_2013.Pdf
<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 Cooperacion 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
 Anuario Estadistico Agropecuario De Antioquia, Año 2013
 Rendimiento, Turno Optimo Foretal Y Rentabilidad De Plantaciones De Teca Y Pino Patula En Colombia, Hector
 Ivan Restrepo, 2102; Dis' Ponible En: <http://www.redalyc.org/Articulo.Oa?Id=33922709003>
 Maderas Camilo C, Disponible En: http://sites.amarillasinternet.com/Maderascamiloc/Listado_De_Precios.Html
http://Aplicaciones2.Colombiaaprende.edu.co/Concursos/Expediciones_Botanicas/Ver_Herbarios_P.Php?Id=257&Id_P=1205

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO URBANO
ACN-02-0445

En la ciudad de Bogotá, D.C. a los treinta (30) días del mes de julio de 2.024, 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 **CL 4 N 5-64** en el Municipio de Caucaasia (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria Vanegas

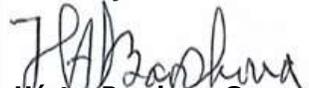
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	982,12	\$ 133.152,87	\$ 130.772.096,68
2	UF2	m ²	327,48	\$ 106.461,00	\$ 34.863.848,28
Total Terreno					\$ 165.635.944,96
CONSTRUCCIONES					
NO PRESENTA					
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
NO PRESENTA					
Total Anexos					\$ 0,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					\$ 1.002.883,86
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 1.002.883,86
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 166.638.828,82

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Ciento Sesenta Y Seis Millones Seiscientos Treinta Y Ocho Mil Ochocientos Veintiocho Pesos Con Ochenta Y Dos Centavos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los treinta (30) días del mes de julio de 2.024.


Gabriel Sarmiento Arango
 Representante Legal
 R.A.A N° AVAL-19163731


Johanna Ramirez Beltrán
 Comité Técnico
 R.A.A: N° AVAL-1010188840


Héctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos
 R.A.A N° AVAL-19114869


Luis F. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523

PROYECTO DE CONCESIÓN AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE
CONTRATO No.: 009 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2014
PREDIO No.: ACN-02-0445
ABSC. INICIAL 82+945. Km
ABSC. FINAL 83+000. Km

UNIDAD FUNCIONAL 2
SECTOR O TRAMO 1

MARGEN LONGITUD EFECTIVA Derecha 55.00

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN C.
CEDULA 900171206-8
DIRECCION / EMAIL.
DIRECCION DEL PREDIO CL 4 N 5-64

MATRICULA INMOBILIARIA 015-66635
CEDULA CATASTRAL 0515401.000000.0002001600000000

VEREDA/BARRIO: EL MAN
MUNICIPIO: CAUCASIA
DPTO.: ANTIOQUIA

CLASIFICACION DEL SUELO URBANO
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO LOTE
TOPOGRAFIA 0 - 7 % Plana

LINDEROS
NORTE (1 - 5) PREDIO DE MAYOR EXTENSION
SUR (7 - 10) VIA ZARAGOZA - CAUCASIA
ORIENTE (5 - 7) LOTE DOS HACIENDA EL MAN ACN-02-0446
OCIDENTE (10 - 1) HACIENDA EL MAN ACN-02-0383

COLINDANTES

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
CAMPANO 20x50x40 cm	3.00	0.00	und.
OREJERO 10x50x20 cm	1.00	0.00	und.
PASTO BRACHARIA - HUMIDICOLA (65.18%)	905.97	0.00	m ²

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0	M2

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

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: 17/11/2017
Elaboró: PEDRO JOSE MARTINEZ
MP 22202242027C018
Revisó y Aprobó:

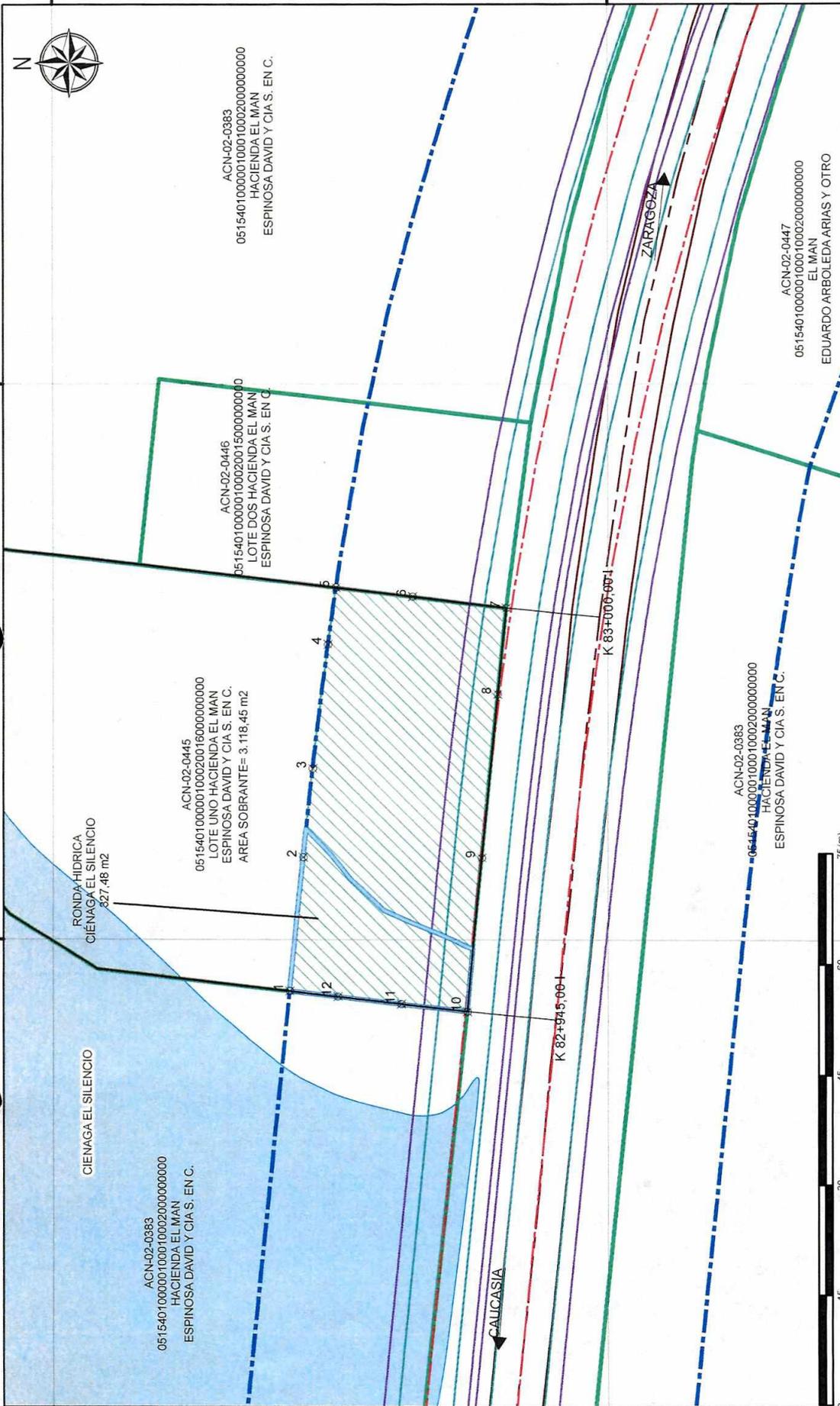
AREA TOTAL TERRENO 4,428.05 m²
AREA REQUERIDA 1,309.60 m²
AREA REMANENTE 0.00 m²
AREA SOBRAANTE 3,118.45 m²
AREA TOTAL REQUERIDA 1,309.60 m²

OBSERVACIONES:
LA LONGITUD EFECTIVA CALCULADA ES COMPLEMENTARIA DEBIDO A QUE EL PREDIO ACN-02-0383 YA ESTA SUMANDO LA LONGITUD EFECTIVA DE ESTE TRAMO. SE REALIZA MODIFICACION EL DIA 10-11-2020, DEBIDO A CAMBIO DE PROPIETARIO. GENERANDO MODIFICACION EN LOS INSUMOS DE FICHA, INVENTARIO Y PLANO PREDIAL. EL PREDIO PRESENTA UNA RONDA HIDRICA PERTENECIENTE A LA LAGUNA EL SILENCIO DE 327.48 M2.

876450

876450

1373775



PLANO GENERAL Y AFECTACION VIAL

	PROPIETARIO: ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN C. CEDULA CATASTRAL: 051540100000100020016000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 015-66635	INFORMACION DE REFERENCIA MAGNA Colombia Bogota Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA False Easting: 1,000,000.0000 False Northing: 1,000,000.0000 Scale Factor: 1,000,000.0000 Latitude of Origin: 4.5952 Units: Meter	CONVENCIONES X CERCAS --- DRENALJE DOBLE --- DRENALJE SENCILLO --- CAMINOS CARRETEABLES --- JAGUEY --- LAGUNAS	LEYENDA AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS CONSTRUCCIONES ANEXAS CALZADAS BERMAS LINEA DE COMPRA EJE VIA EXISTENTE CORREDOR VAL EXISTENTE PUNTOS DE INFLExION AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA REQUERIDA PREDIOS AREA REQUERIDA PREDIO REQUERIDO ZONA DE RESERVA VIAL RONDA HIDRICA	ARCHIVO: ACN-02-0445	PLANO No. 1 DE 2	VERSION: 1 FECHA: 26-01-16					
	CUADRO DE AREAS <table border="1"> <tr><td>AREA TOTAL</td><td>4.428,05 m2</td></tr> <tr><td>AREA REQUERIDA</td><td>1.309,60 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	4.428,05 m2	AREA REQUERIDA	1.309,60 m2	AREA REMANENTE	0,00 m2	AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m2	PUNTOS DE REFERENCIA PR RUTA INICIO: K 82+945,00 I 2SAN13 FINAL: K 83+000,00 I	ESCALA: 1:750	FECHA: 17 DE NOVIEMBRE DE 2017
AREA TOTAL	4.428,05 m2											
AREA REQUERIDA	1.309,60 m2											
AREA REMANENTE	0,00 m2											
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m2											

Elaboro: Pedro J. Muñoz Arias

7

CUADRO DE COORDENADAS			
ID	ESTE	NORTE	DISTANCIA
1	876443,04	1373742,92	
2	876461,18	1373741,10	18,23
3	876473,26	1373739,80	12,15
4	876490,09	1373737,75	16,95
5	876497,75	1373736,66	7,73
6	876496,54	1373726,38	10,36
7	876495,06	1373713,68	12,79
8	876483,37	1373714,83	11,75
9	876461,12	1373717,03	22,36
10	876440,31	1373718,98	20,90
11	876441,33	1373727,88	8,96
12	876442,30	1373736,42	8,59
1	876443,04	1373742,92	6,54

ÁREA REQUERIDA= 1.309,60 m2

	PROPIETARIO: ESPINOSA DAVID Y CIA S. EN C.		INFORMACION DE REFERENCIA MAGNA Colombia Bogota Datum: MAGNA False Easting: 1.000.000.0000 Central Meridian: 74.0775 Scale Factor: 1,000 UTM Origin: 4.5862 Units: Meter		CONVENCIONES X = CERCAS --- DRENAJE_DOBLE --- DRENAJE_SENDELLO --- CAMINOS CARRETEABLES --- JAGUEY --- LAGUNAS		LEYENDA PUNTOS DE INFLEXION CONSTRUCCIONES ANEXAS EJES VIA CALZADAS BERMAS LINEA DE COMPRA EJE VIA EXISTENTE CORREDOR VIAL EXISTENTE AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA REQUERIDA PREDIOS PREDIO REQUERIDO ZONA DE RESERVA VIAL RONDA DE RIO	
	CEDELA CATASTRAL: 05154010000010002001600000000000		PUNTOS DE REFERENCIA RUTA 25AN13 INICIO: K 82+945,00 I FINAL: K 83+000,00 I		ARCHIVO: N/A		PLANO No.2 DE 2	
MATRICULA INMOBILIARIA: 015-66635		CUADRO DE AREAS AREA TOTAL 4.428,05 m2 AREA REQUERIDA 1.309,60 m2 AREA REMANENTE 0 m2 AREA CONSTRUCCIONES 0 m2		FECHA: 17 DE NOVIEMBRE DE 2017		ACN-02-0445		
AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE UFZ ZARAGOZA - CAUCASIA		ESCALA: N/A		ARCHIVO: ACN-02-0445		CODIGO: FR-PR-04 VERSION: 1 FECHA: 28-01-18		



	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE CAUCASIA NIT: 890906445 - 2	Código: D-E- E1-03 Versión: 2
	SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PUBLICA	Fecha de Aprobación 29 de Diciembre de 2017 Página 1 de 1

EL SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL CAUCASIA ANTIOQUIA

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 el EL MAN: CL 4 N 5-64, con identificación o Código Catastral: **051540100000100020016000000000** de propiedad de **PADILLA HECTOR JOSE LAMBRA O.** con matrícula inmobiliaria **015-66635**.

Área de Actividad Múltiple: ZAM_3 Centralidad de Servicios Urbanos El Man.

Uso Principal: Actividad Múltiple. El 20% del índice de Construcción IC o edificabilidad es para usos residenciales y el 80% para usos diferentes al residencial.

Uso Complementario: Consolidar el Uso Dotacional Educativo y de Servicios asociados al Transporte Urbano y Vehículos Automotores. Comercio y Servicios en el Zócalo Urbano o primer piso: tipo C-2 y C-3 comercio suntuario y especializado de exhibición; Servicios Personales y Profesionales, Oficinas y Consultorios S-2 y Servicios Personales, Profesionales y Tecnológicos **S-4 tipo 1** de bajo impacto como S4_T1.1 y S4_T1.2 sobre el costado oriental del Man; S4_T1.3; S4_T1.4; S4_T1.5; S4_T1.6 y S4_T1.7 hacia el costado occidental donde se ubica la Terminal de Transporte Urbano; S4_T1.8; S4_T1.9 y S4_T1.14. **S-4 tipo 2** de alto impacto como S4_T2.1, S4_T2.6; S4_T2.7; S4_T2.8; S4_T2.9 y S4_T2.10.

Uso Restringido: Nueva vivienda RUF; RBF, RTF; Uni_Bi y Trifamiliar; la Multifamiliar Rmf a partir del 2° piso o nivel; Residencial en la Tipología de apartaestudio RMap máximo el 5% de las nuevas destinaciones residenciales. Consolidar el Zócalo urbano con Comercio Minorista Básico **C-1**; Establecimientos con venta y consumo de licor **S-3.4** solo sobre la vía arterial y a **200** mts de establecimientos educativos; Servicios Personales, Profesionales y Tecnológicos **S-4 tipo 2** de alto impacto como S4-T2.10; Famiindustria (**I-1**) e Industria artesanal o MICRO Empresa (**I-2**) y artesanos.

Uso Prohibido: Residencial, Comercio Servicios principales condicionados complementarios y **Gran Industria (I-4).** (Que no estén especificados en los usos permitidos y nombrados inicialmente del sector.)

NIT 890906445-2

Email: alcaldia@caucasia-antioquia.gov.co

Teléfonos (+57)(+4)8391595 Ext. 102 Fax (+57)(+4)8393148

Dirección: Calle 21 Avenida pajonal – Código Postal 052410



	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE CAUCASIA NIT: 890906445 - 2	Código: D-E- E1-03 Versión: 2
	SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PUBLICA	Fecha de Aprobación 29 de Diciembre de 2017
		Página 1 de 1

Uso Prohibido: Residencial, Comercio Servicios principales condicionados complementarios y **Gran Industria (I-4).** (Que no estén especificados en los usos permitidos y nombrados inicialmente del sector.)

Dado en Caucasia, para dar respuesta a solicitud al correo electrónico del caso ACN-02-0445 a los 09 días del mes de septiembre de 2020.
Nuestra Preocupación es Servir.

Atentamente,



KATERINE CHUNZA LONDOÑO
Secretaria de Planeación Municipal

	NOMBRE	FIRMA	FECHA
Elaboró	Oscar Santana Mazo		09/09/2020
Revisó	Katerine Chunza Londoño		09/09/2020

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.

NIT 890906445-2

Email: alcaldia@caucasia-antioquia.gov.co

Teléfonos (+57)(+4)8391595 Ext. 102 Fax (+57)(+4)8393148

Dirección: Calle 21 Avenida pajonal – Código Postal 052410

