

Bogotá, D.C., 08 ENE 2025

Señora
CARMEN CECILIA GALVAN RUIZ (C.C. No. 39.274.400)
Predio CR 8 Este N 2B Sur-31 MZ 12 LO 16
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-4132 del 19 de diciembre de 2024. Predio: ACN-02-0316.

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 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-4133 del 19 de diciembre de 2024, fue enviado a la dirección del predio ACN-02-0316, mediante guía No. CU004985637CO del Correo Certificado 472, con constancia de devolución de fecha 19 de diciembre de 2024, en el cual el Concesionario **Autopistas de Nordeste S.A.S.**, les instó a comparecer para notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra ADN-GP-4132 del 19 de diciembre de 2024, con asunto "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio urbano denominado CR 8 Este N 2B Sur-

31 MZ 12 LO 16, ubicado en el Barrio las Malvinas, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 051540100004700460020000000000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-67470 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN-02-0316.", 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-4132 del 19 de diciembre de 2024, con asunto "Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio urbano denominado CR 8 Este N 2B Sur-31 MZ 12 LO 16, ubicado en el Barrio las Malvinas, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 051540100004700460020000000000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-67470 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN-02-0316."

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-4133 del 19 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-4132 del 19 de diciembre de 2024, objeto de notificación.

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 Oferta Formal de Compra ADN-GP-4132 del 19 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: Abogado Predial (R. Romero)
Revisó: Coord. Predial (J. Martínez)
Aprobó: Dir. Predial (E. Salazar)

Bogotá, D.C., 9 DIC 2024

Señora

CARMEN CECILIA GALVAN RUIZ (C.C. No. 39.274.400)

Predio CR 8 Este N 2B Sur-31 MZ 12 LO 16

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 urbano denominado CR 8 Este N 2B Sur-31 MZ 12 LO 16, ubicado en el Barrio las Malvinas, jurisdicción del Municipio de Cauca, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 051540100004700460020000000000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-67470 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca y Ficha Predial No. ACN-02-0316.

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 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 SETENTA METROS CUADRADOS (70.00 m²) del inmueble en referencia, incluida las construcciones anexas y cultivos y/o especies que allí se encuentren, área debidamente delimitada y alinderada dentro de las Abscisa Inicial 80+320,85I- Abscisa Final K80+ 327,55I, conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-02-0316 de fecha 05 de diciembre de 2022, copia que se acompaña.

El valor total de la oferta de compra es la suma de DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS CON SETENTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$17.290.455,70M/CTE) según avalúo Comercial elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 15 del mes de julio de 2024, el cual se discrimina así:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	AREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	70,00	\$ 244.523,81	\$ 17.116.666,70
Total Terreno					\$ 17.116.666,70
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
	Cal: Cerca	m ²	7,00	\$ 10.800	\$ 75.600,00
Total Anexos					\$ 75.600,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					\$ 98.189,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 98.189,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 17.290.455,70

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, del valor que se notifica por medio de esta oferta de compra se excluyen 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 señora CARMEN CECILIA GALVAN RUIZ, identificado con cedula de ciudadanía No. 39.274.400, quien adquirió mediante transferencia de dominio de Bienes Fiscales, mediante Resolución No. 01665 del 30 de diciembre de 2011, expedida por la Alcaldía Municipal de Cauca, acto debidamente

registrado en la anotación 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. 015-67470 de la Oficina 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 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-Caucaasia-Antioquia, teléfono: 3228182790.

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-Antioquia, teléfono: 3228182790.

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

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

Elaboró: Abogada Predial (A. Tordecilla)
Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)
Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)



Avalúo Comercial Corporativo
Urbano.
Lote, Anexos y Especies.
Ficha Predial ACN-02-0316.

Julio de
2024

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

Nombre del predio: CR 8 Este N 2B Sur-31 MZ 12 LO 16

Barrio: Las Malvinas.

Municipio: Caucaasia.

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. 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, Anexos 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: CR 8 Este N 2B Sur-31 MZ 12 LO 16

1.9. Abscisado de área requerida:

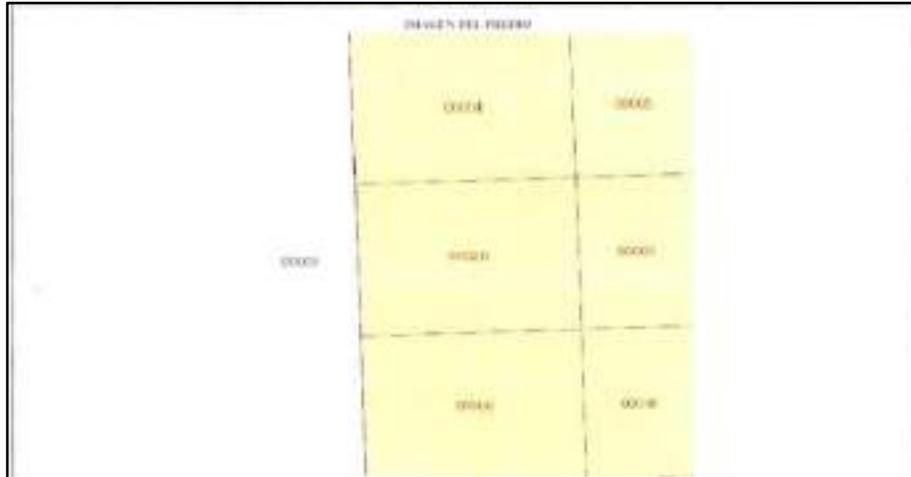
Abscisa Inicial:	K 80 + 320,85 I
Abscisa Final:	K 80 + 327,55 I
Margen:	Derecha

1.10 Uso actual del inmueble: Residencial.

1.11 Uso por norma: Residencial.

1.12 Información Catastral:

Departamento: 05 - ANTIOQUIA
Municipio: 154 - CAUCASIA
Cedula Catastral: 051540100004700460020000000000
Matrícula Inmobiliaria: 015-67470
Zona Física: - 35
Zona Geoeconómica: - 10
Área de terreno: 70,00 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: 03 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 **051540100004700460020000000000**, **Barrio Las Malvinas, CR 8 Este N 2B Sur-31 MZ 12 LO 16**, firmado por Stefany Bohórquez Pérez secretaria de planeación del municipio de Caucaasia, con fecha del 31 de agosto de 2022.

C. Folio de Matricula:

- Folio 015-67470 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucaasia del 17 de abril de 2023.

D. Ficha Predial:0020

- ACN-02-0316.

E. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-02-0316.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Carmen Cecilia Galván Ruiz.

3.2. Título de adquisición:

- Resolución No. 01665 del 30 de diciembre de 2011, expedida por la Alcaldía de Cauca, otorgada por la Notaria Única de Cauca, inscrita en la anotación No. 2

3.3. Matricula inmobiliaria:

- 015-67470 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Cauca.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-67470 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca impreso el 17 de abril de 2023.

3.4. Observaciones jurídicas:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria N° 015- 67470 que obra en el expediente, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos e Cauca, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, recae las siguientes Limitación al dominio:

Anotación No 3: Fecha 30-12-2011 Especificación: **CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA.** Personas que intervienen en el acto: de: CARMEN CECILIA GALVÁN RUIZ; a: SU FAVOR Y EL DE LOS HIJOS MENORES HABIDOS Y POR HABER.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-67470 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca impreso el 17 de abril de 2023.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio CR 8 Este N 2B Sur-31 MZ 12 LO 16	Barrio LAS MALVINAS
Municipio CAUCASIA	Departamento ANTIOQUIA

El municipio de Caucaasia 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 Caucaasia, 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 Caucaasia por la vía que conduce de Caucaasia 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 Rio 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](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. Topografía: Plana pendientes entre el 0% y el 7%.

4.4. 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/informacion_general.shtml y <http://es.climate-data.org/location/50344/>

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 Caucasia, Catedral La Sagrada Familia de Caucasia, 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 5 vías principales con tres lugares de origen diferentes:

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.
	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 – Caucasia – Zaragoza.
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 – Caucasia – Zaragoza
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 Caucasia – Zaragoza.
Montería-Caucasia	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- Caucasia – Zaragoza.

La vía Caucasia – Zaragoza: vía pavimentada de primer orden, en buen estado, de una calzada de dos carriles, el servicio de transporte es bueno presta servicio por buses intermunicipales, camionetas particulares y mototaxis del municipio de Zaragoza.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

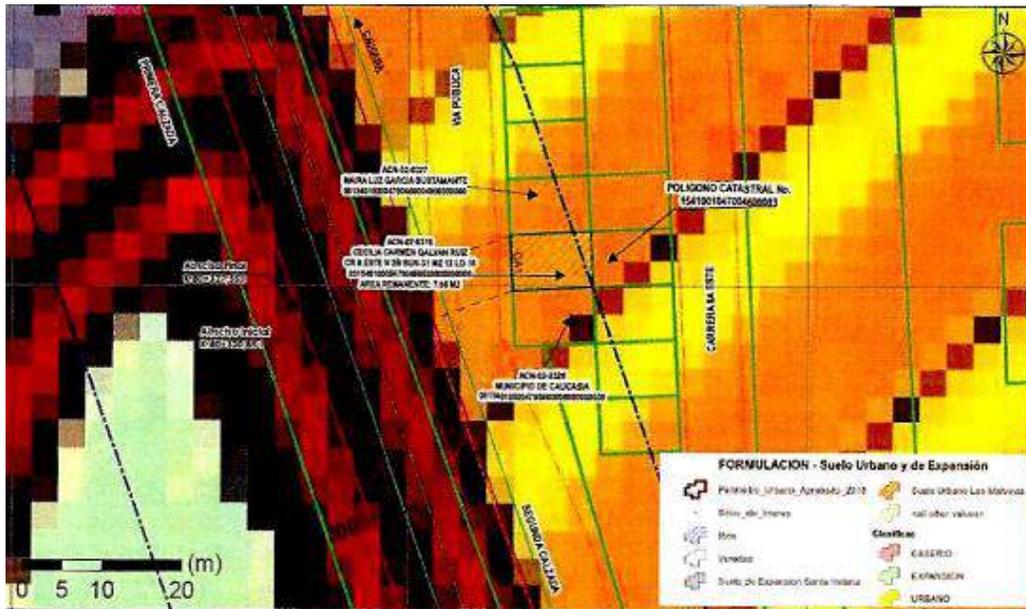
Que de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) DEL Municipio de Caucasia Antioquia, aprobó mediante acuerdo No **019** de **2015** con algunas modificaciones según acuerdo **028** de **2016** y el **acuerdo 006 de 2019** el siguiente predio esta zonificado para los siguientes usos.

Corregimiento: CABECERA MUNICIPAL, barrio Las Malvinas, **CR 8 Este N 2B Sur-31 MZ 12 LO 16**, propiedad de **Municipio De Caucasia** con código catastral No. **051540100004700460020000000000** y matrícula inmobiliaria **015-67470**.

- Residencial: **80%** en uso residencial.
- **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-02-0316 a los 31 días del mes de agosto de 2022.

Firmado por: STEFANY BOHÓRQUEZ PÉREZ



Fuente: Plano Formulación del Suelo Urbano, Revisión y Ajuste Del Plan de Ordenamiento Territorial- POT- Del Municipio de Caucazia Mayo 2015.

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 Caracolí 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 sótanos 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 Caucasia.

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:



Nomenclatura del Predio CR 8 Este N 2B Sur-31 MZ 12 LO 16	Barrio LAS MALVINAS
Municipio CAUCASIA	Departamento ANTIOQUIA

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, aproximadamente en el km 80 del Casco Urbano del municipio de Caucaasia.

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno:	70,00 m ²
Área requerida:	62,34 m ²
Área Remanente:	7,66 m ²
Área Sobrante:	0,00 m ²
Área total requerida:	70,00 m ²

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0316

6.3. Linderos:

Norte: En 10,00 m (P5-P1) ACN-02-0327-MARIA GARCIA BUSTAMANTE
 Sur: En 10,00 m (P2-P4) ACN-02-0326-MUNICIPIO DE CAUCASIA
 Este: En 7,00 m (P1-P2) CON POLIGONO CATASTRAL No. 1541001047004600003
 Oeste: En 7,00 m (P4-P5) CON VIA PUBLICA

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0316.

6.4. Vías de acceso al predio:

Vía Intermunicipal Pavimentada y en buen estado de mantenimiento.
 Caucasia – Zaragoza:

6.5 Unidades Fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Área
1	0-7%	Residencial	Residencial	70,00 m ²

6.6. Áreas construidas:

El predio no cuenta con construcciones.

6.7. Características constructivas:

El predio no cuenta con construcciones.

6.8. Anexos, otras construcciones:

N°	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
CA1	CERCA	CERCA, CON POSTES EN MADERA CADA 2 METROS, CONSTA DE 4 HILADAS DE ALAMBRE DE PUAS Y MALLA DE POLLO EN PLÁSTICO	7,00	m	10	Bueno

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0316.

6.9. Cultivos, especies:

Cultivo y/o Especie	Cantidad	Und	Estado Fitosanitario
HABICHUELA 3 MESES	7	UND	Bueno
PAPAYA 1 AÑO	7	UND	Bueno
LIMON 2 AÑOS	1	UND	Bueno
ÑAME 3 MESES	3	UND	Bueno
AJI 4 MESES	8	UND	Bueno
PLATANO 3 MESES	1	UND	Bueno

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0316.

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.

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.

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.

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente

para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

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		
						Teléfono	Nombre	Valor		% de Neg.	Área (m2)	Valor m2
1	10/03/2015	Lote 11 Manzana 13	Las Malvinas	Caucasia	Urbano-Residencial	314-683048	Gilberto Gutiérrez	\$ 18.000.000,00	5%	\$ 17.500.000,00	70	\$ 244.285,71
2	10/03/2015	Manzana 3 Casa 16	Campusano 1	Caucasia	Urbano-Residencial	316-6332505	Luz María Pineda	\$ 46.000.000,00	5%	\$ 38.000.000,00	70	\$ 252.571,43
3	10/03/2015	Manzana 23 Lote	Paraguay	Caucasia	Urbano-Residencial	321-6207304	Diego Argente	\$ 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 Poaraguy 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		
						Teléfono	Nombre	Valor		% de Neg.	Área (m2)	Valor m2
1	10/03/2015	Lote 11 Manzana 13	Las Malvinas	Caucasia	Urbano-Residencial	314-683048	Gilberto Gutiérrez	\$ 18.000.000,00	5%	\$ 17.500.000,00	70	\$ 244.285,71
2	10/03/2015	Manzana 3 Casa 16	Campusano 1	Caucasia	Urbano-Residencial	316-6332505	Luz María Pineda	\$ 46.000.000,00	5%	\$ 38.000.000,00	70	\$ 252.571,43
3	10/03/2015	Manzana 23 Lote	Paraguay	Caucasia	Urbano-Residencial	321-6207304	Diego Argente	\$ 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 Poaraguy Caucasia		En Campo
3	70	\$ 90.000,00	0	\$ -	\$ 6.300.000	\$ -	Lote con adecuaciones de Viga perimetral y columnneas 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
Coefficiente de Variación	3,65%
Coefficiente 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 en 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 Otros ejercicios o aplicaciones:

No aplica.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN.

11.1. Costos de reposición.

CA1

Ca1: Cerca					
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag
Cerca					
PUNTILLA CON CABEZA 2"	lb	\$ 900	0,15	\$ 135,00	111
Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m	Und	\$ 27.000	2,00	\$ 54.000,00	*
Cuerda Abanilla - AA	Hc	\$ 28.530	1,00	\$ 28.530,00	135
Malla Gallinera 150 x 10 metros	m²	\$ 2.533	7,00	\$ 17.731,00	**
ALAMBRE DE PUAS (400M) CAL.16.5	m	\$ 480	28,00	\$ 13.440,00	60
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$ 113.845,00	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x H				\$ 16.263,57	
Dato tomado de la revista Construidata N° 211					
* Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m https://acortar.link/1SM7jp					
** Malla Gallinera 150 x 10 metros https://acortar.link/tr0Sw0					

11.2. Depreciación (fitto y corvinni):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTL.	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Ca1: Cerca	10	25	40%	1,5	33,79%	\$ 16.263,57	\$ 5.495,59	\$ 10.767,98	\$ 10.800,00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO			VALOR TOTAL			UNIDAD	TOTAL	VALOR UNITARIO	VALOR CULTIVO					VALOR TOTAL
	1 y 2 Años	3 y 4 Años	5 y 6 Años	7 y 8 Años	9 y 10 Años	11 y 12 Años				13 y 14 Años	15 y 16 Años				
PAPAYA 1 AÑO	44	\$ 3.088,00	\$ 15.126,00	\$ 83.050,00	\$ 3.888,00	\$ 7.980,00	\$ 23.490,00	1,00	\$ 67.970,00	\$ 6.797,00	\$ 23.490,00	\$ 49.800,00	\$ 61.175,00	\$ 67.970,00	
LIMON 2 AÑOS	100	\$ 13.889,00	\$ 11.534,00	\$ 3.889,00	\$ 7.980,00	\$ 23.490,00	1,00	\$ 23.389,00	\$ 13.889,00	\$ 44.510,00	\$ 92.389,00	\$ 122.300,00	\$ 221.889,00		
AJI 4 MESES	100	\$ 4.341,00	\$ 25.126,00	\$ 5.889,00	\$ 7.980,00	\$ 23.490,00	1,00	\$ 43.411,00	\$ 4.341,00	\$ 14.325,00	\$ 26.451,00	\$ 29.400,00	\$ 43.411,00		
PLATANO 3 MESES	100	\$ 2.493,00	\$ 2.493,00	\$ 2.493,00	\$ 3.989,00	\$ 7.980,00	1,00	\$ 24.930,00	\$ 2.493,00	\$ 8.207,00	\$ 16.490,00	\$ 23.490,00	\$ 24.930,00		

12.2 Valores de cultivos y/o especies

DESCRIPCION	CANT	UN	VALOR UNITARIO	PRODUCCION	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PAPAYA 1 AÑO	7	und	\$ 6.797,28	1,00	\$ 6.797,00	\$ 47.579,00
LIMON 2 AÑOS	1	und	\$ 13.388,93	1,00	\$ 13.389,00	\$ 13.389,00
AJI 4 MESES	8	und	\$ 4.341,12	1,00	\$ 4.341,00	\$ 34.728,00
PLATANO 3 MESES	1	und	\$ 2.493,29	1,00	\$ 2.493,00	\$ 2.493,00
VALOR TOTAL CULTIVO Y ESPECIES						\$ 98.189,00

Nota: por sus especificaciones y características de cultivo transitorio, la habichuela y el ñame no se incluyen en la liquidación del informe.

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- Eje de referenciación de las abscisas (calzada izquierda).
- El predio cuenta con la siguiente anotación jurídica: **Anotación No 3:** Fecha 30-12-2011 Especificación: **CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA.** Personas que intervienen en el acto: de: CARMEN CECILIA GALVÁN RUIZ; a: SU FAVOR Y EL DE LOS HIJOS MENORES HABIDOS Y POR HABER.
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial ACN-02-0316.
- 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: Cauca.
BARRIO: Las Malvinas.
FICHA PREDIAL: ACN-02-0316.
DIRECCIÓN: CR 8 Este N 2B Sur-31 MZ 12 LO 16
PROPIETARIO: Carmen Cecilia Galván Ruiz

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	70,00	\$ 244.523,81	\$ 17.116.666,70
Total Terreno					\$ 17.116.666,70
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
	Ca1: Cerca	m ²	7,00	\$ 10.800	\$ 75.600,00
Total Anexos					\$ 75.600,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					\$ 98.189,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 98.189,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 17.290.455,70

Son: Diecisiete Millones Doscientos Noventa Mil Cuatrocientos Cincuenta Y Cinco Pesos Con Setenta Centavos M.L.

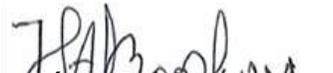

Gabriel Sarmiento Arango

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 E. Sanabria Vanegas

Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 038

15. FOTOGRAFÍAS



Vista Inicial



Vista Final



Cerca CA1



Papaya / Ñame



Limon



Platano / Aji



Habichuela

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-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 Estadistico 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 Estadistico 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 Estadistico 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 Tecnológico Para El Cultivo De Mango Corpoica 2013, Disponible En:
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>
 Marañón; Corpoica 2007; Disponible En:
<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
 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://prodesarrollo.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/articulo/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://aprendeenlinea.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%20Forestal/Estudio%20de%20Costos%20Especie%20Region.pdf)
 Anuario Estadístico 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' Pponible En: <http://www.redalyc.org/articulo.Oa?id=33922709003>
 Maderas Camilo C, Disponible En: http://sites.amarillasinternet.com/maderascamiloc/listado_de_precios.html

16.2 Cotización elementos a reponer.

Viga en pino de 10cm x 10cm x 3m

Vigas en Pino de 10 cm x 10 cm x 3mts

***** El mejor de clientes *****



Empresa
Asamo Montapino

\$27,000 \$28,000



Fuente: <https://acortar.link/ISM7jp>

Malla Gallinero 150 x 10 metros

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

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO URBANO
ACN-02-0316

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 **CR 8 Este N 2B Sur-31 MZ 12 LO 16** en el Municipio de Caucaasia (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m²	70,00	\$ 244.523,81	\$ 17.116.666,70
Total Terreno					\$ 17.116.666,70
CONSTRUCCIONES					
No posee construcciones					\$ -
Total Construcciones					\$ 0,00
ANEXOS					
	Ca1: Cerca	m²	7,00	\$ 10.800	\$ 75.600,00
Total Anexos					\$ 75.600,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
Elementos permanentes					\$ 98.189,00
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes					\$ 98.189,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA					\$ 17.290.455,70

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Diecisiete Millones Doscientos Noventa Mil Cuatrocientos Cincuenta Y Cinco Pesos Con Setenta 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

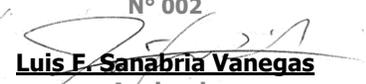
Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 001

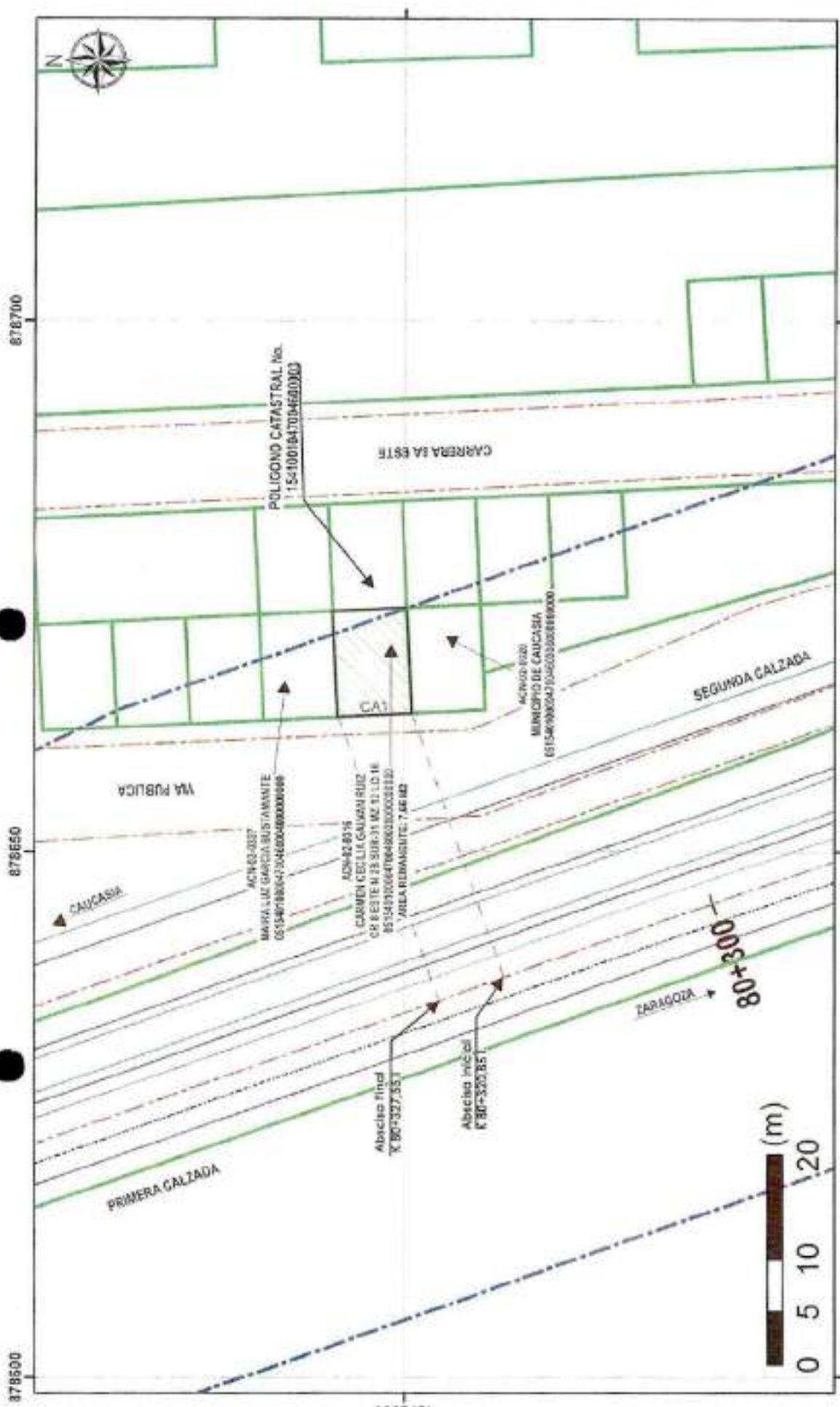

Johanna Ramirez Beltrán
 Comité Técnico
 R.A.A: N° AVAL-1010188840


Néctor Barahona Guerrero
 Director de Avalúos

R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 002


Luis E. Sanabria Vanegas
 Avaluador
 R.A.A. N° AVAL-1032435523
 Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
 N° 038



<p>Agencia Nacional de Infraestructura</p>	<p>Autopistas S.A. SUCRE</p>	PROPIETARIO: CARMEN CECILIA GALVAN RUIZ CEDULA CATASTRAL: 05154010004700460000000000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 015-87470		CUADRO DE AREAS	
		AREA TOTAL: 70.00 m ² AREA REQUERIDA: 62.34 m ² AREA REMANENTE: 7.66 m ² AREA CONSTRUCCIONES: 0.00 m ²	INFORMACION DE REFERENCIA MAJUA Colombia Bogota Proyeccion Transversal: Bona Datum: WGS84 Zona: NAD83 Escala Horizontal: 1:1000 Escala Vertical: 1:1000 Unidad de Origen: Meters Fuente: NAD83		CONVENIOES - CERREJO - BARRIO DE BOGOTA - BARRIO DE BOGOTA - BARRIO DE BOGOTA
FECHA: 05 DE DICIEMBRE DE 2022		ESCALA: 1:1000		PROYECTO: ACN-03-0316	
PLANO GENERAL		PLANO NO. 1 DE 2		PROYECTO: ACN-03-0316	

[Handwritten Signature]
 INGENIERO DE CARRETERAS

[Handwritten Signature]

	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE CAUCASIA NIT: 890906445 - 2	Código: D-A- A4-01 Versión: 2
	SECRETARÍA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS	Fecha de Aprobación 29 de Diciembre de 2017 Página 268 de 271

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.

Corregimiento: CABECERA MUNICIPAL, Barrio: LAS MALVINAS, CR 8 ESTE N 2B SUR-31 MZ 12 LO 16, propiedad de **CARMEN CECILIA GALVAN RUIZ**, con identificación o Código Catastral: **051540100004700460020000000000** y matrícula inmobiliaria **015- 67470**.

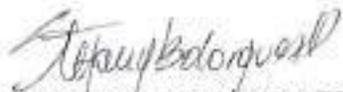
Residencial: **80%** en uso Residencial.

Usos: Residencial.

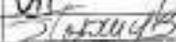
Uso Principal: Residencial. EL 80% del índice de Construcción IC o edificabilidad es para usos residenciales y el otro 20% es para otros usos diferentes al residencial (Comercial) en C-1.

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-02-0326-1 a los 31 días del mes de agosto de 2022.



STEFANY BOHÓRQUEZ PEREZ.
Secretario de Planeación Municipal.

	NOMBRE	FIRMA	FECHA
Elaboró	Oscar Santana		31/08/2022
Revisó	Stefany Bohórquez Pérez.		31/08/2022

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: planeacion@caucasia-antioquia.gov.co

teléfonos: (+57)(+604)8149140 Ext. 117 o 120 Fax (+57)(+604)8393148

Dirección: Calle 21 Avenida pajonal - Código Postal 052410

www.caucasia-antioquia.gov.co

