

Bogotá, D.C. 25 SEP 2024

ADN-GP-4069



Señor

JOSE LUIS MEDINA SIERRA (C.C. No. 1.005.678.153)
Predio CL 2B SUR N 8 ESTE -10 MZ 11 LO 2
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-4008 del 21 de agosto de 2024. Predio: ACN-02-0329A.

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-4009 del 21 de agosto de 2024, fue enviado a la dirección del predio ACN-02-0329A, denominado CL 2B SUR N 8 ESTE -10 MZ 11 LO 2, ubicado en el Barrio Las Malvinas, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, mediante guía No. RB790435682CO de la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 472, con constancia de devolución de fecha 23 de agosto de 2024 y publicado en las páginas web del Concesionario y Agencia Nacional de Infraestructura del 28/08/2024 al 03/09/2024, 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-4008 del 21 de agosto de 2024, con asunto "*Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio urbano denominado CL 2B SUR N 8 ESTE -10 MZ 11 LO 2, ubicado en el Barrio las Malvinas, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 47 0061 0011 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-67436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN-02-0329A*", 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-4008 del 21 de agosto de 2024, con asunto "*Oficio por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno del predio urbano denominado CL 2B SUR N 8 ESTE -10 MZ 11 LO 2, ubicado en el Barrio las Malvinas, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 47 0061 0011 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-67436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN-02-0329A*".

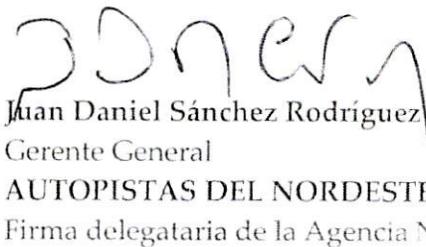
Contra la Oferta Formal de compra anteriormente enunciada NO procede ningún recurso de conformidad con el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Es de indicar que en la comunicación de citación con consecutivo ADN-GP-4009 del 21 de agosto 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-4008 del 21 de agosto de 2024, objeto de notificación, con sus respectivos anexos.

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-4008 del 21 de agosto de 2024, Copia de la Ficha Predial y Plano Predial, Aváluo comercial corporativo y Certificado del Uso del Suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Caucasia.

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

<input type="checkbox"/> Dirección Errada	<input type="checkbox"/> No Reclamado
<input type="checkbox"/> Desconocido	<input type="checkbox"/> Desconocido
<input type="checkbox"/> Cerrado	<input type="checkbox"/> Fallecido
<input type="checkbox"/> No Existe Número	<input type="checkbox"/> No Contactado
<input type="checkbox"/> No Contactado	<input type="checkbox"/> Apartado Clausurado
<input type="checkbox"/> Fecha 1: 10/10/2024	<input type="checkbox"/> Fecha 2: DIA MES AÑO RD
Nombre del distribuidor	Nombre del distribuidor
C.C.	C.C.
Centro de distribución	Centro de distribución
Observaciones	Observaciones

10/10/2024

[Handwritten signature]

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900 062 917-9
Institución Concesión de Correos

CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI 2024

Centro Operativo EX.CAUCASIA

Fecha Admisión 01/10/2024 19:35:31

Número de Envío 17475634

Fecha Aprox Entrega 03/10/2024

RB790436436C0

Nombre/ Razón Social: AUTOPISTAS DEL NORDESTE

Dirección: KM 21 VIA ZARAGOZA - CAUCASIA

NIT/C.I/T.I:

Referencia:

Teléfono: 67383838

Código Postal:

Ciudad: CAUCASIA

Dept: ANTIOQUIA

Código Operativo: 3005000

Nombre/Razón Social: JOSE LUIS MEDINA SIERRA

Dirección: CLL 2B SUR # 8 ESTE - 10 MZ 11 LO 2 BARRIO LAS MALVINAS

Tel:

Código Postal:

Código Operativo: 3005000

Ciudad: CAUCASIA

Dept: ANTIOQUIA

Peso Físico(grs):100

Dice Contener:

Peso Volumétrico(grs):0

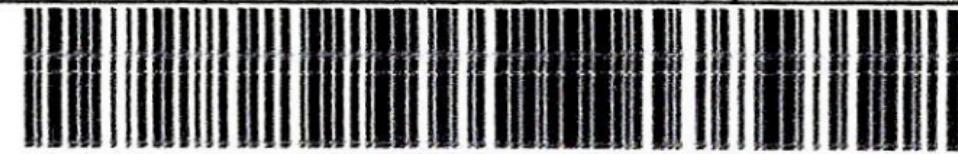
Peso Facturado(grs):100

Valor Declarado:\$0

Valor Flete:\$7.100

Costo de manejo:\$0

Valor Total:\$3.550 COP



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.

Por la presente constancia que bajo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web, 4-72 tratará sus datos personales para proveer la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo, servicio o consulta, favor dirigirse a la institución correspondiente.

Causal Devoluciones

<input checked="" type="checkbox"/> RE	Rehusado
<input checked="" type="checkbox"/> EN	No existe
<input checked="" type="checkbox"/> NR	No reside
<input checked="" type="checkbox"/> DR	No reclamado
<input checked="" type="checkbox"/> FA	Domicionado
<input checked="" type="checkbox"/> AC	Apartado Clausurado
<input checked="" type="checkbox"/> FM	Fuerza Mayor

C1	C2
IN1	IN2
FA	
AC	
FM	

Cerrado
No contactado
Fallecido
Apartado Clausurado
Fuerza Mayor

Firma nombre y/o sello de quien recibe:

03-10-2024
Tet. Hora:

C.C.

Fecha de entrega:

Distribuidor:

C.C.

Gestión de entrega:

1er

2do

EX.CAUCASIA NOR-OCCIDENTE 3005 000

Bogotá, D.C., **21 AGO 2024**

Señor

JOSE LUIS MEDINA SIERRA (C.C. No. 1.005.678.153)
Predio CL 2B SUR N 8 ESTE -10 MZ 11 LO 2
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 CL 2B SUR N 8 ESTE -10 MZ 11 LO 2, ubicado en el Barrio las Malvinas, jurisdicción del Municipio de Caucasia, Departamento de Antioquia, identificado con la Cédula Catastral No. 05 154 01 00 00 47 0061 0011 0 00 00 0000, Matrícula Inmobiliaria No. 015-67436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia y Ficha Predial No. ACN-02-0329A.

Respetado señor,

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 9^a 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 Km 80+366.07 I- Abscisa Final Km 80+377.61 I, conforme al requerimiento contenido en la ficha predial No. ACN-02-0329A de fecha 26 de agosto de 2021, copia que se acompaña.

El valor total de la oferta de compra es la suma de **VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO PESOS CON SETENTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$24.475.724,70M/CTE)**, según avalúo Comercial elaborado por la Corporación Registro de Avaluadores y Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz, de fecha 10 del mes de abril de 2024, el cual se discrimina así:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	42,04	\$ 244.523,81	\$ 10.279.780,97
			27,96	\$ 244.523,81	\$ 6.836.885,73
Total Terreno				\$	17.116.666,70
CONSTRUCCIONES					
N posee construcciones				\$	-
Total Construcciones				\$	\$ 0,00
ANEXOS					
Ca1: Mampostería		m ²	40,39	\$ 182.200	\$ 7.359.058,00
Total Anexos				\$	\$ 7.359.058,00
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
No posee elementos permanentes				\$	-
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes				\$	\$ 0,00
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA				\$	\$ 24.475.724,70

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 al señor JOSE LUIS MEDINA SIERRA, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.005.678.153, quien adquirió mediante Cesión a título gratuito de bienes fiscales, a través de la Resolución No. 3210 del 29 de octubre de 2017, expedida por la Alcaldía de Caucasia, acto debidamente registrado en la anotación 02 del folio de matrícula inmobiliaria No. 015-67436 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Caucasia.

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-Caucasia-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

Anexos: 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 Caucasia.

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



Autopistas
Agencia Nacional de
Infraestructura

SISTEMA INTEGRAL DE GESTIÓN

GCS-P-F-185

001

VERSIÓN

18/02/2015

FECHA

FORMATO

FICHA PREDIAL

UNIDAD FUNCIONAL

2

SECTOR O TRAMO

1

MARGEN

11,54 Derecha

LONGITUD EFECTIVA (m)

1.005.678,153

MATRÍCULA INMOBILIARIA

015 - 67436

CEDULA CATASTRAL

65194010064700610011000000000.

COLINDANTES

(3 - 4) CON PREDIO DE ALBERTO HERNAN JARAMILLO - ACN-02-02-0329D.

(1 - 2) CON CALLE 2B SUR.

(4 - 1) CON PREDIO DE ELKIN EMILIO ZAPATA ARBOLEDA

(2 - 3) CON FANET DEL CARMEN SALAZAR RIQUETH - ACN-02-0329B

CANTIDAD

UNID

LINDEROS

NORTE

SUR

ORIENTE

OCIDENTE

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM

TOTAL ÁREA CONSTRUIDA

40,39 m²

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM

TOTAL ÁREA CONSTRUIDA

0,00 m²

ITEM

TOTAL ÁREA CONSTRUIDA

0,00 m²

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?

Tiene el inmueble régimen de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2003?

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?

S/I/NO

NO

NO

NO

NO

OBSERVACIONES:

El inmueble se encuentra en sobre área determinada como Zona con Condiciones de Amenaza por Inundaciones o CCA, de conformidad con el POT de Caucastra adoptado mediante Acuerdo 019 de 2015, con algunas modificaciones según los acuerdos 028 de 2016 y 006 de 2019.

FECHA DE ELABORACIÓN:

26/08/2021

Elaboro:

LEONARDO GONZALEZ SALGADO

MP. 22202221851 COR

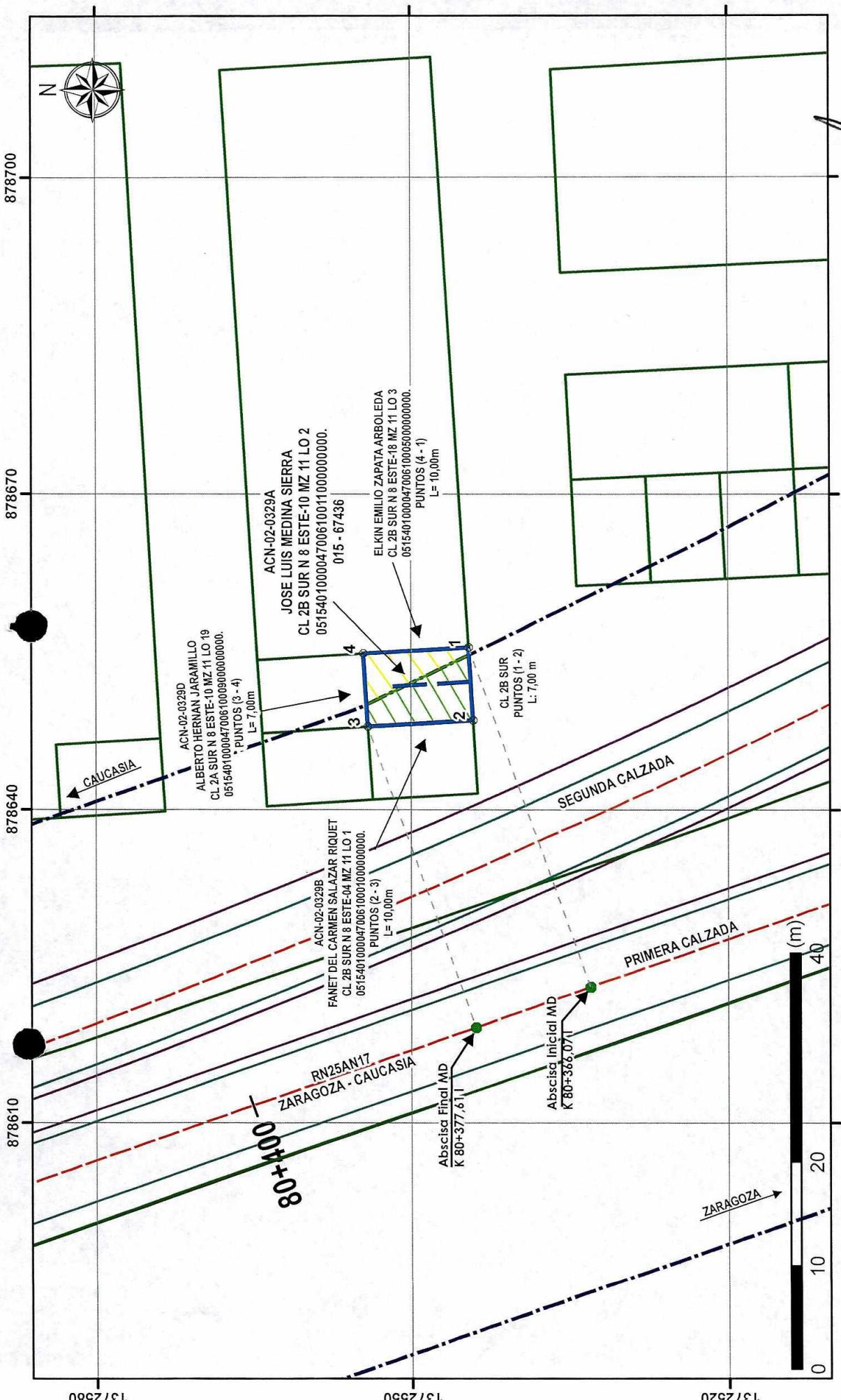
Revisó y Aprobó:

ISMAEL VÍAS M.

Ingeniero Geodesta

0122 CND

HOLA 1 DE 1



PLANO VISTA GENERAL DE LA ZONA DE CONSTRUCCIÓN DE LA AUTOPISTA ZARAGOZA - CAUCASIA

T.P. 2022-070722 CND

PROPIETARIO:	JOSE LUIS MEDINA SIERRA	
CEDULA CATASTRAL:	051540100047006100110000000000	
MATRICULA INMOBILIARIA:	015 - 67436	
CUADRO DE ÁREAS		
ÁREA TOTAL	70,00 m ²	
ÁREA REQUERIDA	42,04 m ²	
ÁREA REMANENTE	27,96 m ²	
ÁREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²	
FECHA:	26 DE AGOSTO DE 2021	
ESCALA:	1:500	
ARCHIVO:	ACN-02-0329A	
PLANO No. 1 DE 3		
CODIGO:	FR-PR-04	
VERSIÓN:	1	
FECHA:	26-01-16	



8788670

8788655

878640

1372550

1372535

ACN-02-0329D
ALBERTO HERNAN JARAMILLO
CL 2A SUR N 8 ESTE-10 MZ 11 LO 19
051540100004700610009000000000.
PUNTOS (3 - 4)
L= 7,00m

ACN-02-0329A
JOSE LUIS MEDINA SIERRA
CL 2B SUR N 8 ESTE-10 MZ 11 LO 2
0515401000047006100110000000000.
PUNTOS (4 - 1)
015 - 67436

ELKIN EMILIO ZAPATA ARBOLEDA
CL 2B SUR N 8 ESTE-18 MZ 11 LO 3
0515401000047006100050000000000.
PUNTOS (4 - 1)
L= 10,00m

ACN-02-0329B
FANET DEL CARMEN SALAZAR RIQUET
CL 2B SUR N 8 ESTE-04 MZ 11 LO 1
0515401000047006100010000000000.
PUNTOS (2 - 3)
L= 10,00m

CL 2B SUR
PUNTOS (1 - 2)
L: 7,00 m

SEGUNDA CALZADA

PRIMERAS CALZADA

RN25AN17
ZARAGOZA - CAUCASIA

ZARAGOZA

PLANO VISTA GENERAL
PLANO PREDIAL
Luis Diaz M.
Engeniero Civil y Geodesista
T. P. 2502110722 CND

Elaboro: LEONARDO GONZALEZ SALGADO, MP. 22020221651 COR

PROPIETARIO:		JOSE LUIS MEDINA SIERRA		ARCHIVO:		ACN-02-0329A		PLANO No.2 DE 3	
CEDULA CATASTRAL:		0515401000047006100110000000000.		RUTA		PR		CODIGO: FR-PR-04	
MATRICULA INMOBILIARIA:		015 - 67436		RUTA		INICIO: K 80+366,07		VERSION: 1	
Scale Factor: 1:10000		FINAL: K 80+377,61		FECHA:		26 DE AGOSTO DE 2021		FECHA: 26-01-16	
Latitude Of Origin: 1,5962		ESCALA:		1:200		ARCHIVO:		Elaboro: LEONARDO GONZALEZ SALGADO, MP. 22020221651 COR	
Units: Meter									
CUADRO DE AREAS									
AREA TOTAL		70.00 m ²		#					
AREA REQUERIDA		42.04 m ²							
AREA REMANENTE		27.96 m ²							
AREA CONSTRUCCIONES		0.00 m ²							
CONVENCIOS									
DRENAGE_DOBLE		CANINOS CARRETEABLES							
DRENAGE_SENCILLO		LAGUNAS							
OLIGOQUITO DE COLOMBIA		JAGUAY							
LINEA DE 48KV EPM		PAJA DE SERVICIOS							
DERECHO DE VIA 2770									
PUNTOS DE REFERENCIA									
RUTA		PR							
25AN17		INICIO: K 80+366,07							
		FINAL: K 80+377,61							
LEYENDA									
PUNTOS DE INFLEXION		AREA REMANENTE		CONSTRUCCIONES ANEXAS		AREA CONSTRUCCIONES REQUERIDA			
CONSTRUCCIONES ANEXAS				CALZADAS		AREA REQUERIDA			
CALZADAS				BERMAS		PREDIOS			
BERMAS				LINEA DE EXCLUSION		ZONA DE EXCLUSION			
LINEA DE EXISTENTE				CORREDOR VIAL EXISTENTE		RONDA DE RIO			
CORREDOR VIAL EXISTENTE				VERTICES CONSTRUCCION		CHAFLAN			
VERTICES CONSTRUCCION				CONST_ANEXAS_PUNTUALES		CONST_ANEXAS_NATIVO			



Autopistas
DEL NORTE

AUTOPISTA CONEXIÓN
NORTE

UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA

TABLA DE COORDENADAS DE ÁREA REQUERIDA

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA			
Punto	Norte (m)	Este (m)	Distancia (m)
1	1372544,545	878855,553	7,00
2	1372544,114	878848,566	10,00
3	1372554,095	878847,950	7,00
4	1372554,526	878854,936	10,00
1	1372544,545	878855,553	
AREA TOTAL REQUERIDA:			70,00 m ²

AREA TOTAL REQUERIDA: 70,00 m²

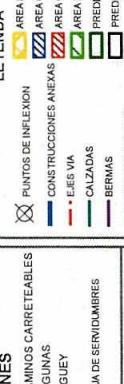
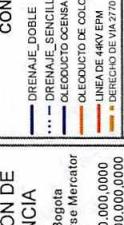
CUADRO DE CONSTRUCCIONES ANEXAS

CUADRO DE CONSTRUCCIONES ANEXAS			
ID	CANTIDAD	UNIDAD	M2
CA1	40,39	✓	

Ismael Diaz M.
ingeniero Geodesta
T.P. 25222-70/22 GND

[Signature]

Elaboro: LEONARDO GONZALEZ SALGADO, MP: 22202221851 COR

 PROPIETARIO: JOSE LUIS MEDINA SIERRA		INFORMACION DE REFERENCIA MAGNA Colombia Bogota Proyecto: Transversal Maravita Datum: MAGNA False Easting: 1.000.000.000.000 False Northing: 1.000.000.000.000 Central Meridian: +74.0775 Scale Factor: 1.000000 Latitude Of Origin: 4.5962 Units: Meter																	
CEUDULA CATASTRAL: 051540100047006100110000000000 MATRICULA INMOBILIARIA: 015 - 67436		CONVENCIOS 																	
CUADRO DE AREAS <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>AREA TOTAL</th> <th>70.00 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA REQUERIDA</td> <td>42,04 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>AREA REMANENTE</td> <td>27,96 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUCCIONES</td> <td>0,00 m²</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			AREA TOTAL	70.00 m ²	AREA REQUERIDA	42,04 m ²		AREA REMANENTE	27,96 m ²		AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²		PUNTO DE REFERENCIA <table border="1"> <thead> <tr> <th>PR</th> <th>PR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>25AN17</td> <td>INICIO: K 80+366.07 / FINAL: K 80+377.61</td> </tr> </tbody> </table>		PR	PR	25AN17	INICIO: K 80+366.07 / FINAL: K 80+377.61
	AREA TOTAL	70.00 m ²																	
AREA REQUERIDA	42,04 m ²																		
AREA REMANENTE	27,96 m ²																		
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²																		
PR	PR																		
25AN17	INICIO: K 80+366.07 / FINAL: K 80+377.61																		
FECHA: 26 DE AGOSTO DE 2021		ESCALA: 	ARCHIVO: AC-N-02-0329A PLANO No. 3 DE 3																
		LEYENDA 																	
		CODIGO: FR-PR-04 VERSION: 1 FECHA: 26-01-16																	



Avalúo Comercial Corporativo
Urbano.
Lote.
Ficha Predial ACN-02-0329A.

**Abril de
2024**

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

Nombre del predio: CL 2B Sur N 8 Este-10 MZ 11 Lo2

Barrio: Las Malvinas.

Municipio: Caucasia.

Departamento: Antioquia.

CAPÍTULOS

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

CONTENIDO POR CAPÍTULOS

1. INFORMACIÓN GENERAL
 - 1.1. Solicitante.
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Tipo de avalúo.
 - 1.4. Marco Normativo.
 - 1.5. Departamento.
 - 1.6. Municipio.
 - 1.7. Barrio.
 - 1.8. Dirección del inmueble.
 - 1.9. Abscisado de área Requerida.
 - 1.10 Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.11 Uso Por Norma.
 - 1.12. Información Catastral.
 - 1.13. Fecha visita al predio.
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo.

2. DOCUMENTOS**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

- 3.1. Propietario
- 3.2. Título de adquisición
- 3.3. Folio de Matricula
- 3.4. Observaciones jurídicas

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**

- 6.1. Ubicación
- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos
- 6.4. Forma del Lote
- 6.5. Frente
- 6.6. Fondo
- 6.7. Relación Frente / Fondo
- 6.8. Vías de acceso al predio
- 6.9. Servicios públicos
- 6.10. Unidades fisiográficas
- 6.11. Estratificación
- 6.12. Áreas construidas
- 6.13. Características constructivas
- 6.14. Construcciones anexas
- 6.15. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

- 8.1. Relación de ofertas obtenidas
- 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

- 9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.1.1. Análisis de datos obtenidos descriptivamente
 - 10.2. Ejercicios residuales. Método (técnica) residual

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

- 11.1. Costos de reposición.
- 11.2. Depreciación (Fitto y Corvini)

12. CONSIDERACIONES GENERALES

13. RESULTADO DE AVALÚO

14. DOCUMENTOS E INFORMACION ANEXA.

15. FOTOGRAFÍAS

16. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA.

1. INFORMACIÓN GENERAL.

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

1.2. Tipo de inmueble: Lote.

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 Trasporte.

1.5. Departamento: Antioquia.

1.6. Municipio: Caucasia.

1.7. Barrio: Las Malvinas.

1.8. Dirección del predio: Cl 2b Sur N 8 Este-10 MZ 11 Lo2

1.9. Abscisado de área requerida:

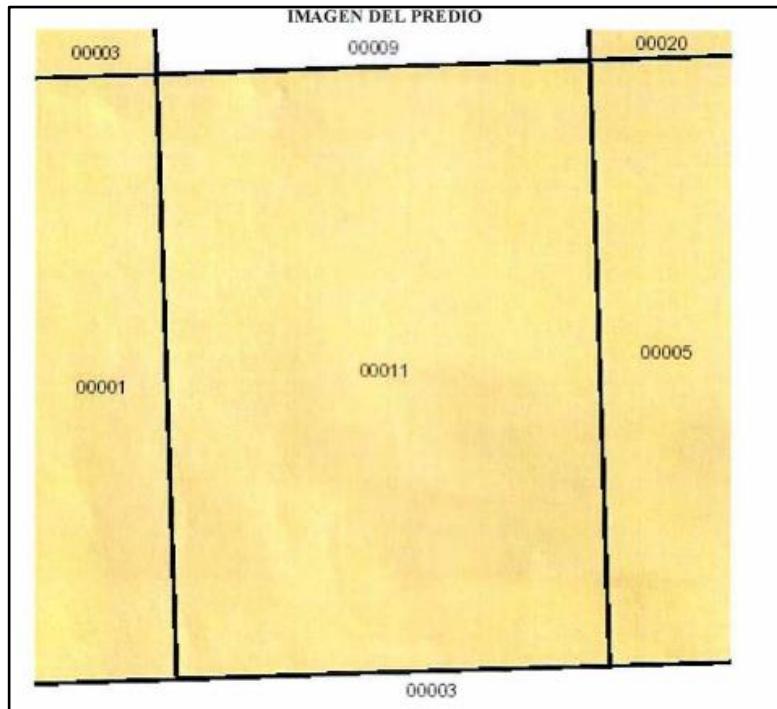
Abscisa Inicial:	80 + 366,07 Km.
Abscisa Final:	80 + 377,61Km.
Margen:	Derecha

1.10. Uso actual del inmueble: Comercial.

1.11. Uso por norma: Residencial.

1.12. Información Catastral:

Departamento: 05 - ANTIOQUIA
Municipio: 154 - CAUCASIA
Cedula Catastral: 051540100004700610011000000000
Matrícula Inmobiliaria: 015-67436
Zona Física: - 35
Zona Geoeconómica: - 10
Área de terreno: 70 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: 26 de marzo de 2024.

1.12. Fecha del informe de avalúo: 10 de abril 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 **051540100004700610011000000000**, **Barrio Las Malvinas, CL 2B sur N 8 Este-10 MZ 11 LO 2**, firmado por Ferney Hoyos Oquendo secretario de planeación del municipio de Caucasia, con fecha del 11 de agosto de 2021.

C. Folio de Matricula:

- Folio 015-67436 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucasia del 25 de enero de 2022.

D. Ficha Predial:

- ACN-02-0329A.

E. Planos topográficos:

- Ficha Gráfica ACN-02-0329A.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario:

- Jose Luis Medina Sierra.

3.2. Título de adquisición:

- Cesión a Titulo Gratuito de Bienes Fiscales por Resolución 3210 del 29-10-2017 Alcaldía Municipal de Caucasia; De: Municipio de Caucasia; A: Medina Sierra Jose Luis.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-67436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia impreso el 25 de enero de 2022.

3.3. Matricula inmobiliaria:

- 015-67436 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Caucasia.

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-67436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia impreso el 25 de enero de 2022.

3.4. Observaciones jurídicas:

- **Anotación Nro. 3:** Radicación 2018-015-6-287 con Fecha 30-01-2018 mediante Resolución 3210 del 29-10-2017 Alcaldía Municipal de Caucasia, Especificación: Limitación al Dominio: 0362 Prohibición de Transferencia "Art.21 ley 1537 de 2012 que modifco el art.8 de la Ley 3 de 1991". Personas que intervienen en el acto De: Municipio de Caucasia; A: Medina Sierra Jose Luis.

- **Anotación Nro. 4:** Radicación 2018-015-6-287 con Fecha Fecha: 30-01-2018 mediante Resolución 3210 del 29-10-2017 Alcaldía Municipal de Caucasia, Especificación: Limitacion Al Dominio: 0311 Condicion Resolutoria Expresa. Personas que intervienen en el acto De: Municipio de Caucasia; A: Medina Sierra Jose Luis.

- **Anotación Nro. 5:** Radicación 2018-015-6-287 con Fecha Fecha: 30-01-2018 mediante Resolución 3210 del 29-10-2017 Alcaldía Municipal de Caucasia, Especificación: Limitacion Al Dominio: 0315 Constitucion Patrimonio De Familia. Personas que intervienen en el acto DE: Medina Sierra Jose Luis; A: su favor y de sus hijos menores habidos y por haber

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad N° 015-67436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caucasia impreso el 25 de enero de 2022.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Nomenclatura del Predio CL 2B Sur N 8 Este-10 MZ 11 Lo 2	Barrio LAS MALVINAS
Municipio CAUCASIA	Departamento ANTIOQUIA

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).

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

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

4.1. Delimitación del sector:

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

Fuente: Link Descarga de Información Geográfica Catastro Antioquia. [**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.](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.</p>
</div>
<div data-bbox=)

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.

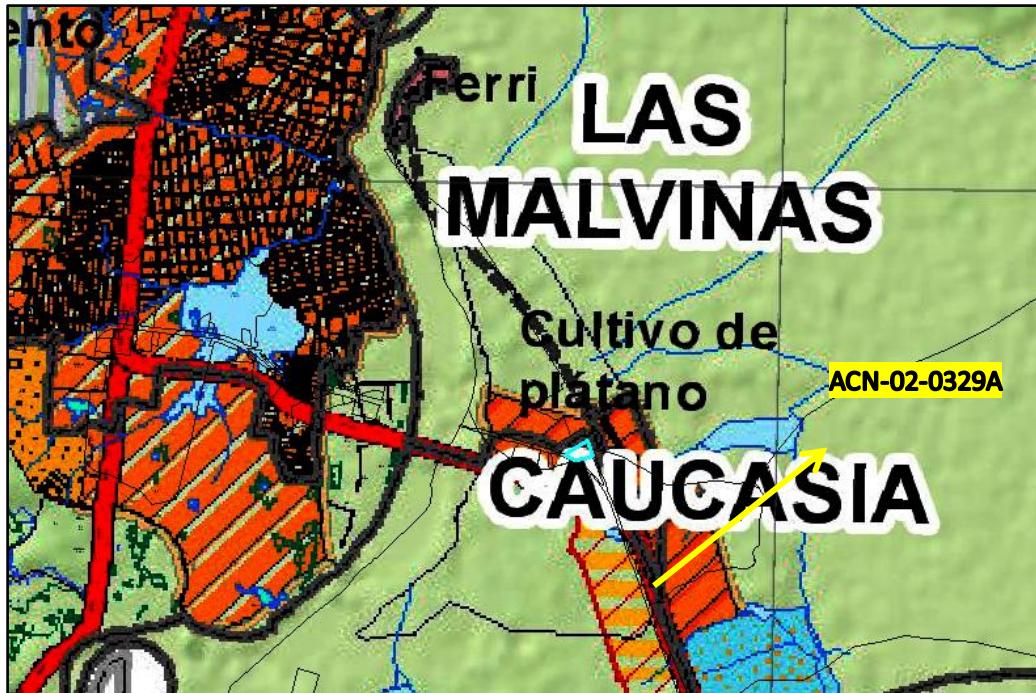
4.3. Topografía: Plana pendientes entre el 0% y el 7%.

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/>

4.5. Condiciones Agrologicas:



Ítem	Descripción
Clase Agrologica:	<p>CLASE 4 , 4-1</p> <p>Ocupan los pisos térmicos cálido (4-1), templado (4-2) y frio (4-3). EL relieve varia de ligera a fuertemente ondulado, con pendientes inferiores al 25%. Los suelos son muy profundos a muy superficiales y muy fuertemente ácidos a neutros y fertilidad baja.</p> <p>Limitaciones:</p> <p>Presenta limitaciones moderadamente severas debido a una o más de las siguientes: profundidad efectiva superficial, escasa y mala distribución de las lluvias, erosión moderada, susceptibilidad a la erosión, media a alta saturación de aluminio, pendientes fuertemente inclinadas, fertilidad baja, moderados contenidos de fragmentos de roca superficiales o nivel freático superficial.</p>

	Aptitudes: Son aptas para pastos y cultivos densos o de semibosque adaptados a las condiciones climáticas, aplicando prácticas de conservación.
Subclase Agrologica	<p>4ps-2: Principales limitantes de uso: Una o más de las siguientes: pendientes moderadamente inclinadas, moderadamente susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, fuerte acidez, alta saturación de aluminio y baja fertilidad; algunos erosión ligera y otros pedregosidad superficial.</p> <p>Usos recomendados Agricultura con cultivos específicos de semibosque o densos, ganadería en pastos mejorados.</p>
Vocación de Uso:	<p>CPI – Agrícola. Uso principal: Cultivos permanentes intensivos. Tierras de relieve plano a moderadamente ondulado con pendientes hasta del 25%; limitaciones moderadas: suelos de baja fertilidad natural, con altos contenidos de aluminio intercambiable y pedregosidad superficial en sectores. Requieren prácticas moderadas de conservación y prácticas culturales: enmiendas, fertilización y drenaje.</p> <p>CTS – Agrícola. Uso principal: Cultivos transitorios semi intensivos. Tierras con pendientes hasta del 25% con limitaciones ligeras a moderadas por la inadecuada distribución de las lluvias. Sin restricciones para el establecimiento de cultivos de mayor permanencia, pastos y bosques. Requieren prácticas ligeras a moderadas de conservación de suelos y aguas: siembra en contorno, acequias de escorrentía, riego suplementario y las mencionadas en la clase anterior.</p>

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Gobernación de Antioquia, Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural, Departamento Administrativo de Planeación. Estudio General de Suelos, Departamento de Antioquia. Mapa de Clasificación de Tierras por Capacidad de Uso escala 1:500.000, Mapa de Zonificación de Tierras escala 1:100.000, Mapa de Clasificación de Tierras por Capacidad de Uso escala 1:100.000.

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 3 vías principales con tres lugares de origen diferentes:

Vías desde Medellín	Vía intermunicipal, pavimentada y en regular estado de mantenimiento, que conecta Medellín – Barbosa – Antioquia – Yolombo – Yali _ Vegachi – Remedios – Segovia – Zaragoza – Caucasia.
	Medellín – Don Matías – Santa Rosa de Osos – Yarumal – Valdivia – Tarazá y Caucasia.
Desde Bogotá.	Bogotá – Honda – La Dorada - Doradal – El Santuario – Marinilla – Guarne _Medellín – Caucasia
Desde la Costa Atlántica.	Costa Atlántica – Caucasia.

El servicio de transporte es regular, prestado por particulares en camionetas, taxis, moto-taxis y buses intermunicipales.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Que de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) DEL Municipio de Caucasia Antioquia, aprobó mediante acuerdo No **019** del 24 de Diciembre **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, **CL 2B Sur #8 Este – 10 MZ 11 LO 2**, propiedad de **MUNICIPIO DE CAUCASIA** con código catastral No. **051540100004700610011000000000** y matricula inmobiliaria **015-67436**.

- **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-02-0329A a los 11 días del mes de agosto de 2021.

Firmado por: FERNERY HOYOS OQUENDO

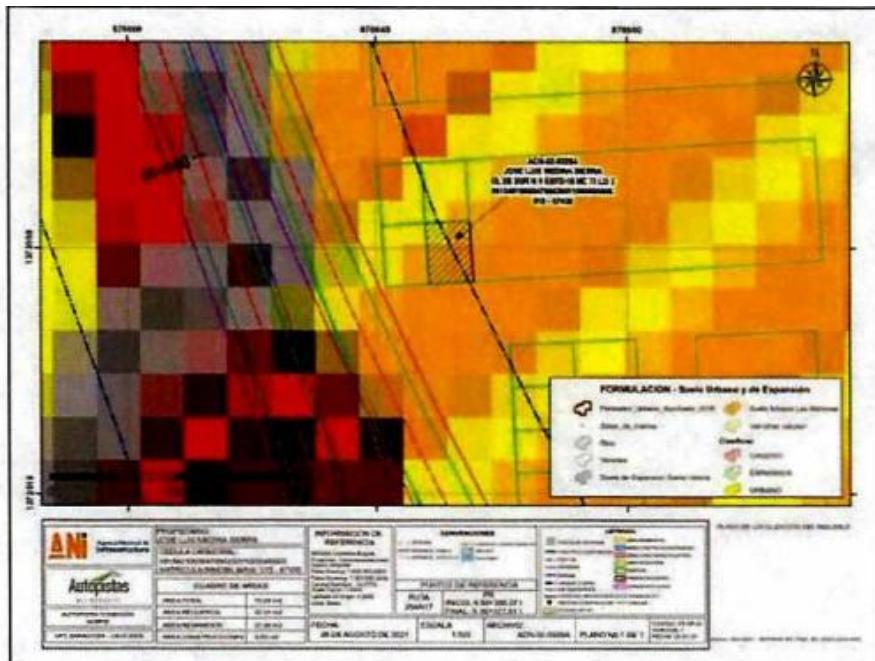


Imagen No. 3. Localización del inmueble según la clasificación del suelo (POT).

Fuente: Plano Formulación del Suelo Urbano, Revisión y Ajuste Del Plan de Ordenamiento Territorial- POT- Del Municipio de Caucasia 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 SUELLO 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	Frete mínimo lote (ml)	Espacio Público Efectivo EPE en Uso Residencial (Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazaletas)	Lote para Equipamientos Colectivos en J.Residencial	Espacio Público Efectivo EPE en Usos diferentes al Residencial.		
ZS_CN2_3 as Malvinas	60	12* prohibido sótano y semisótano	40 m2 Residencial y variable en otros usos	70% en uso Residencial y 80% otro uso	4,0 mts Residencial y variable en otro uso	5 m2/hab ó 20 m2 / vivienda en tipología Uf; Bf; Tf y Mf; VIS y VIP.	10% del área neta del lote a desarrollar	25% del área neta del lote así: 15% por EPE y 10% por EQC	10% del área neta de suelo NO Residencial. En Proy. Residenciales mínimo el 80% debe ser VIS-VIP	1 m2 por cada vivienda. Usos diferentes a la vivienda: 1% del área total construida.

TITULO IV – ESTRATEGIA RESIDENCIAL (Pg. 123)

Artículo 190. Concepto

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

Mapa Predio Dirección: CL 2B Sur N 8 Este-10 MZ 11 LO 2 Barrio: Las Malvinas Municipio: Caucasia Departamento: Antioquia	 <div style="position: absolute; top: 10px; left: 10px; font-size: small;">Google Earth Image ©2022 CNES / Airbus</div> <div style="position: absolute; top: 10px; right: 10px; font-size: small;">Leyenda ACN-02-0329A</div>				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> Nomenclatura del Predio CL 2B Sur N8 Este-10 MZ 11 LO 2 </td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> Barrio LAS MALVINAS </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> Municipio CAUCASIA </td> <td style="padding: 5px;"> Departamento ANTIOQUIA </td> </tr> </table>		Nomenclatura del Predio CL 2B Sur N8 Este-10 MZ 11 LO 2	Barrio LAS MALVINAS	Municipio CAUCASIA	Departamento ANTIOQUIA
Nomenclatura del Predio CL 2B Sur N8 Este-10 MZ 11 LO 2	Barrio LAS MALVINAS				
Municipio CAUCASIA	Departamento ANTIOQUIA				

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

6.2. Área del terreno:

Área total del terreno:	70,00 m ²
Área requerida:	42,04 m ²
Área Remanente:	27,96 m ²
Área Sobrante:	0,00 m ²

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0329A

6.3. Linderos:

- Norte: En 7,00 m (3-4) CON PREDIO DE ALBERTO HERNAN JARAMILLO
-ACN-02-0329D
- Sur: En 7,00 m (1-2) CON CALLE 2B SUR
- Este: En 10,00 m (4-1) CON PREDIO DE ELKIN EMILIO ZAPATA ARBOLEDA
- Oeste: En 10,00 m (2-3) CON FANET DEL CARMEN SALAZAR RIQUETH
-ACN-02-0329B

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0329A.

6.4. Vías de acceso al predio:

Vía Intermunicipal Vía intermunicipal, pavimentada y en buen estado de Caucasia – Zaragoza: mantenimiento.

6.5 Unidades Fisiográficas:

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	Uso Área	Área
1	0-7%	Comercial	Residencial	Requerida Remanente	42,04 m ² 27,96 m ²

6.6. Áreas construidas:

El predio no presenta áreas construidas.

6.8. Anexos, otras construcciones:

Nº	Anexo	Descripción	Cantidad	Und	*Edad (Años)	E.D.C.
CA1	MAMPOSTERIA	MAMPOSTERIA EN BLOQUE DE CEMENTO 09, CON CIMENTACION CORRIDA EN CONCRETO, Y VIGA DE AMARRE EN CONCRETO DE 0,10M X0,20M EN EL PERIMETRO DEL INMUEBLE Y 2 MUROS DIVISORES, DE 2,20M DE ALTO	40,39	m2	10	Bueno

Fuente: Ficha Predial ACN-02-0329A.

6.9. Cultivos, especies:

NO PRESENTA.

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.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. Relación de investigación obtenida:

Unidad Fisiográfica 1:

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

Ítem	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta				
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble			Fotografia	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 en 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 columneas en el barrio paraguay				En Campo

8.2. Depuración del mercado:

Unidad Fisiográfica 1:

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

Ítem	Construcción		Anexos		Valor Total		Detalles de la Oferta			Fuente Internet
	Área (m2)	Valor m2	Área (m2)	Valor m2	Construcción	Anexos	Descripción del Inmueble		Fotografia	
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 en 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 columneas en el barrio paraguay			En Campo

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 Procesamiento Estadístico (Investigación Directa)

No aplica.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

10.1. Procesamientos estadísticos (Método de comparación).

Unidad Fisiográfica 1

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

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente.

Unidad Fisiográfica 1:

Oferta 1: Lote ubicado en el barrio Las Malvinas.

Oferta 2: Casas de regulares especificaciones 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 Ejercicios residuales.

No aplica.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN.

11.1. Costos de reposición.

Ca1: Mampostería						
Materiales	Und	Valor Unitario	Medida	Valor	Pag	
Preliminares						
Descapote a máquina	m3	\$ 14.818	4,04	\$ 59.864,72	133	
Replanteo	m2	\$ 13.658	40,39	\$ 551.646,62	133	
Excavación Manual Profundidad 1 a 2m	m3	\$ 37.671	12,12	\$ 456.572,52	133	
Relleno en Recebo Común Compactado	m3	\$ 129.296	12,12	\$ 1.567.067,52	133	
Estructura						
Viga 25x25cm	m	\$ 139.515	25,44	\$ 3.549.261,60	155*	
Muro Divisorio Bloque Estriado No.5	m2	\$ 47.763	60,96	\$ 2.911.632,48	158	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA					\$ 9.096.045,46	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2					\$ 225.205,38	
Dato tomado de la revista Construdata N° 210						
155* Viga 25x25cm Tomado de Viga 30x40cm						

11.2. Fitto

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Ca1: Mampostería	10	50	20%	2,5	19,11%	\$ 225.205,38	\$ 43.034,05	\$ 182.171,33	\$ 182.200,00

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES.

12.1 Soporte de los valores de cultivos y/o especies

No presenta

12.2 Valores de cultivos y/o especies

No presenta

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- Actualmente el predio presenta uso Comercial.
- El predio tiene frente sobre Vía Intermunicipal Zaragoza - Caucasia.
- La información jurídica, de áreas, anexos y elementos permanentes fueron tomados de la ficha predial ACN-02-0329A.
- Los valores empleados para el costo de reposición de construcciones y anexos fueron tomados de la Construdata No. 210, con valores de referencia de Medellín.

14. RESULTADO DEL AVALÚO.

DEPARTAMENTO: Antioquia.
MUNICIPIO: Caucasia.
BARRIO: Las Malvinas.
FICHA PREDIAL: ACN-02-0329A.
DIRECCIÓN: CL 2B Sur N8 Este-10 MZ 11 Lo 2
PROPIETARIO: Jose Luis Medina Sierra

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	42,04	\$ 244.523,81	\$ 10.279.780,97
			27,96	\$ 244.523,81	\$ 6.836.885,73
Total Terreno				\$ 17.116.666,70	
CONSTRUCCIONES					
N posee construcciones				\$ -	
Total Construcciones				\$ 0,00	
ANEXOS					
Ca1: Mampostería		m ²	40,39	\$ 182.200	\$ 7.359.058,00
Total Anexos				\$ 7.359.058,00	
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
No posee elementos permanentes				\$ -	
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes				\$ 0,00	
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA				\$ 24.475.724,70	

Son: Veinticuatro Millones Cuatrocientos Setenta Y Cinco Mil Setecientos Veinticuatro Pesos Con Setenta Centavos M.L.


Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal
R.A.A N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
Nº 001


Johanna Ramirez Beltrán

Comité Técnico
R.A.A: N° AVAL-1010188840


Héctor Barahona Guerrero

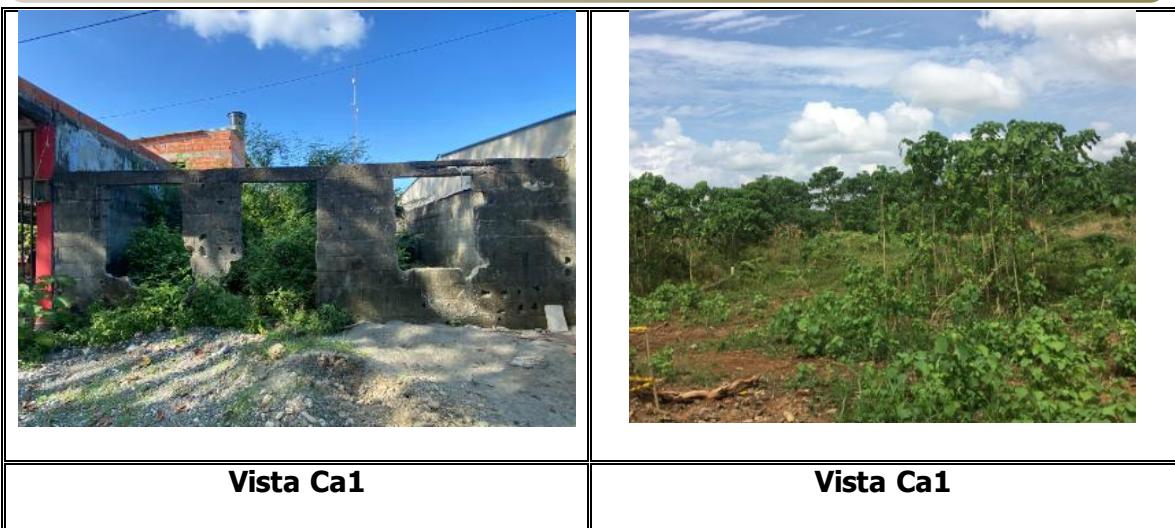
Director de Avalúos
R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
Nº 002


Luis F. Sanabria Vanegas

Avaluador
R.A.A. N° AVAL-1032435523
Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz
Nº 038

16. FOTOGRAFÍAS



16. Documentos e Información Anexa.

16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 www.huertoencasa.net/manual-del-cultivador/calendario-desembra
Boletin 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 Pimento 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://Http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://Http://Www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)
Cultivos Transitorios, Corpoica 2004 Disponible En:
[Http://Http://Www.Corpocauca.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/](http://Http://Www.Corpocauca.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/)
Cultivo De Caña Ica 2011, Disponible En:[Http://Http://Www.Ica.Gov.Co](http://Http://Www.Ica.Gov.Co)
Sistema De Informacion De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :
[Http://Http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=Lista_De_Precios_2105](http://Http://Www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=Lista_De_Precios_2105)
Central Mayorista De Antioquia, Disponible En:
[Http://Http://Www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista_De_Precios_Sipsa](http://Http://Www.Lamayorista.Com.Co/Site/Esp/Lista_Sipsa.Php?Urlamigable=Lista_De_Precios_Sipsa)

Cultivo Del Bore 1995, Disponible En: <Http://Corpomail.Corpica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/19912/19912.Pdf>
 Guia De Costos De Produccion Agropecuaria 2014, Gobernacion De Antioquia
 Anuario Estadistico Agropecuario Del Huila, 2009
 La Achira, 2004; Disponible En:
Http://Www.Agronet.Gov.Co/Www.Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf
 Sistema De Informacion De Precios De Insumo Y Factores Asociado A La Produccion, Año 2014
 Central Mayorista De Antioquia, 2015
<Www.FederaciondeCafeteros.Org>
 Cultivode Frutas Tropicales,2014 <Www.Encolombia.Com/Economia/Agroindustriacutivo/>
 Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 W.W.Whuertoen
 Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra
 Boletin 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 Pimento 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>
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:
<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=
 Manual Tecnico De La Pitaya Amarilla, Corpica 2103, Disponible En:Http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.Pdf
 Producion De Frutales De Clima Frio, Corpica 2008, Disponible En:
<Http://Corpomail.Corpica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf>
 Faostat, 2014 <Www.Faodirecciondeestadistica>
 Modelo Tecnologico Para El Cultivo De Mango Corpica 2013, Disponible En:
Http://Www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf
 Manual De Maracuya, Corpica 2008, Disponible En:
Http://Www.Corpica.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, Corpica 2008; Disponible En:
<Http://Corpomail.Corpica.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
 Rendimento De Frutas Exoticas, 2013; Disponible En:
<Http://Www.Legiscomex.Com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf>
 Marañon; Corpica 2007; Disponible En:<Http://Corpomail.Corpica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf>
 La Higuerilla, 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://Datableca.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 Coorporacion 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
Guias 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 Forestal Y Rentabilidad De Plantaciones De Teca Y Pino Patula En Colombia, Hector
Ivan Restrepo, 2102; Disponible En: <Http://Www.Redalyc.Org/Articulo.Oa?Id=33922709003>
Maderas Camilo C, Disponible En: Http://Sites.Amarillasinternet.Com/Maderascamiloc>Listado_De_Precios.Html

16.2 Cotización elementos a reponer.

No presenta.

ACTA DE COMITÉ TÉCNICO
AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO URBANO
ACN-02-0329A

En la ciudad de Bogotá D.C. a los diez (10) días del mes de abril 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 2B Sur N8Este-10 MZ 11 Lo 2** en el Municipio de Caucasia (Antioquia), elaborado y presentado por el avaluador Luis Fernando Sanabria.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m ²	42,04	\$ 244.523,81	\$ 10.279.780,97
			27,96	\$ 244.523,81	\$ 6.836.885,73
Total Terreno				\$ 17.116.666,70	
CONSTRUCCIONES					
N posee construcciones				\$ -	
Total Construcciones				\$ 0,00	
ANEXOS					
Ca1: Mampostería		m ²	40,39	\$ 182.200	\$ 7.359.058,00
Total Anexos				\$ 7.359.058,00	
CULTIVOS Y/O ELEMENTOS PERMANENTES					
No posee elementos permanentes				\$ -	
Total Cultivos y/o Elementos Permanentes				\$ 0,00	
TOTAL AVALÚO DE LA FRANJA AFECTADA				\$ 24.475.724,70	

El valor total del inmueble aprobado por el Comité técnico es de: **Veinticuatro Millones Cuatrocientos Setenta Y Cinco Mil Setecientos Veinticuatro Pesos Con Setenta Centavos M.L.**

Se firma en Bogotá D.C. a los diez (10) días del mes de abril de 2.024.

Gabriel Sarmiento Arango

Representante Legal

R.A.A N° AVAL-19163731

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz

Nº 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

Nº 002

Luis F. Sanabria Vanegas

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz

Nº 038

	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 45 de 49

CERTIFICADO DE USO DEL SUELO URBANO
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.

Corregimiento: CABECERA MUNICIPAL, Barrio: MALVINAS CL 2B SUR N 8 ESTE-10 MZ 11 LO 2, propiedad de **MUNICIPIO DE CAUCASIA** con identificación o Código Catastral: **051540100004700610011000000000** y matricula inmobiliaria **015-67436**.

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%.

#ConTodaSeguridad
Dado en Caucasia, para dar respuesta a solicitud al correo electrónico del caso ACN-02-0329A a los 11 días del mes de agosto de 2021.


FERNEY HOYOS OQUENDO.
Secretario de Planeación Municipal.

	NOMBRE	FIRMA	FECHA
Elaboró	Oscar Santana		11/08/2021
Revisó	Ferney Hoyos Oquendo.		11/08/2021

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: personal@caucasia-antioquia.gov.co

Teléfonos (+57)(+4)8391595 Ext. 133 Fax (+57)(+4)8393148

Dirección: Calle 21 Avenida pajonal – Código Postal 052410

www.caucasia-antioquia.gov.co