

Bogotá, D.C., **25 SEP 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:** 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, Matricula 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, Matricula 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. Avalúo comercial corporativo y Certificado del Uso del Suelo expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Cauca.

Elaboró: Abogada Predial (A. Tordecilla)

Revisó: Coord. Predial (J. Mercado)

Aprobó: Dir. Predial (C. Salamanca)



**Correo y mucho más**



Fecha Aprox Entrega: 03/10/2024



RB790436436C0

1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50  
 51  
 52  
 53  
 54  
 55  
 56  
 57  
 58  
 59  
 60  
 61  
 62  
 63  
 64  
 65  
 66  
 67  
 68  
 69  
 70  
 71  
 72  
 73  
 74  
 75  
 76  
 77  
 78  
 79  
 80  
 81  
 82  
 83  
 84  
 85  
 86  
 87  
 88  
 89  
 90  
 91  
 92  
 93  
 94  
 95  
 96  
 97  
 98  
 99  
 100  
 101  
 102  
 103  
 104  
 105  
 106  
 107  
 108  
 109  
 110  
 111  
 112  
 113  
 114  
 115  
 116  
 117  
 118  
 119  
 120  
 121  
 122  
 123  
 124  
 125  
 126  
 127  
 128  
 129  
 130  
 131  
 132  
 133  
 134  
 135  
 136  
 137  
 138  
 139  
 140  
 141  
 142  
 143  
 144  
 145  
 146  
 147  
 148  
 149  
 150  
 151  
 152  
 153  
 154  
 155  
 156  
 157  
 158  
 159  
 160  
 161  
 162  
 163  
 164  
 165  
 166  
 167  
 168  
 169  
 170  
 171  
 172  
 173  
 174  
 175  
 176  
 177  
 178  
 179  
 180  
 181  
 182  
 183  
 184  
 185  
 186  
 187  
 188  
 189  
 190  
 191  
 192  
 193  
 194  
 195  
 196  
 197  
 198  
 199  
 200  
 201  
 202  
 203  
 204  
 205  
 206  
 207  
 208  
 209  
 210  
 211  
 212  
 213  
 214  
 215  
 216  
 217  
 218  
 219  
 220  
 221  
 222  
 223  
 224  
 225  
 226  
 227  
 228  
 229  
 230  
 231  
 232  
 233  
 234  
 235  
 236  
 237  
 238  
 239  
 240  
 241  
 242  
 243  
 244  
 245  
 246  
 247  
 248  
 249  
 250  
 251  
 252  
 253  
 254  
 255  
 256  
 257  
 258  
 259  
 260  
 261  
 262  
 263  
 264  
 265  
 266  
 267  
 268  
 269  
 270  
 271  
 272  
 273  
 274  
 275  
 276  
 277  
 278  
 279  
 280  
 281  
 282  
 283  
 284  
 285  
 286  
 287  
 288  
 289  
 290  
 291  
 292  
 293  
 294  
 295  
 296  
 297  
 298  
 299  
 300  
 301  
 302  
 303  
 304  
 305  
 306  
 307  
 308  
 309  
 310  
 311  
 312  
 313  
 314  
 315  
 316  
 317  
 318  
 319  
 320  
 321  
 322  
 323  
 324  
 325  
 326  
 327  
 328  
 329  
 330  
 331  
 332  
 333  
 334  
 335  
 336  
 337  
 338  
 339  
 340  
 341  
 342  
 343  
 344  
 345  
 346  
 347  
 348  
 349  
 350  
 351  
 352  
 353  
 354  
 355  
 356  
 357  
 358  
 359  
 360  
 361  
 362  
 363  
 364  
 365  
 366  
 367  
 368  
 369  
 370  
 371  
 372  
 373  
 374  
 375  
 376  
 377  
 378  
 379  
 380  
 381  
 382  
 383  
 384  
 385  
 386  
 387  
 388  
 389  
 390  
 391  
 392  
 393  
 394  
 395  
 396  
 397  
 398  
 399  
 400  
 401  
 402  
 403  
 404  
 405  
 406  
 407  
 408  
 409  
 410  
 411  
 412  
 413  
 414  
 415  
 416  
 417  
 418  
 419  
 420  
 421  
 422  
 423  
 424  
 425  
 426  
 427  
 428  
 429  
 430  
 431  
 432  
 433  
 434  
 435  
 436  
 437  
 438  
 439  
 440  
 441  
 442  
 443  
 444  
 445  
 446  
 447  
 448  
 449  
 450  
 451  
 452  
 453  
 454  
 455  
 456  
 457  
 458  
 459  
 460  
 461  
 462  
 463  
 464  
 465  
 466  
 467  
 468  
 469  
 470  
 471  
 472  
 473  
 474  
 475  
 476  
 477  
 478  
 479  
 480  
 481  
 482  
 483  
 484  
 485  
 486  
 487  
 488  
 489  
 490  
 491  
 492  
 493  
 494  
 495  
 496  
 497  
 498  
 499  
 500  
 501  
 502  
 503  
 504  
 505  
 506  
 507  
 508  
 509  
 510  
 511  
 512  
 513  
 514  
 515  
 516  
 517  
 518  
 519  
 520  
 521  
 522  
 523  
 524  
 525

3005000300500000790436436CT

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

En caso de constancia que tuvo conocimiento del contenido que se encuentra publicado en la página web 4-72 tratará sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo, servicio

Bogotá, D.C., 27 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 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 m<sup>2</sup>) 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	m²	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		m²	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 formula aritmética más expedita para distribuir el pago a cada beneficiario según su participación en el dominio o posesión regular inscrita, y el plazo para entregarlo se pactará de común acuerdo en la Promesa de Compraventa o Escritura Pública respectiva. En todo caso, el precio total se cancelará sólo cuando se verifique la inscripción del acto de Compraventa en el Folio de Matrícula Inmobiliaria en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**.

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

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

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



2	
1	
Derecha	11,54

MATRICULA INMOBILIARIA 015 - 67436	0515461000047056 1001000000000.
CEDEULA CATASTRAL	0515461000047056 1001000000000.
LINDANTES	IO HERNAN JARAMILLO - ACN-02-
	WILLIO ZAPATA ARBOLEDA
	N SALAZAR RIQUETH - ACN-02-0329B

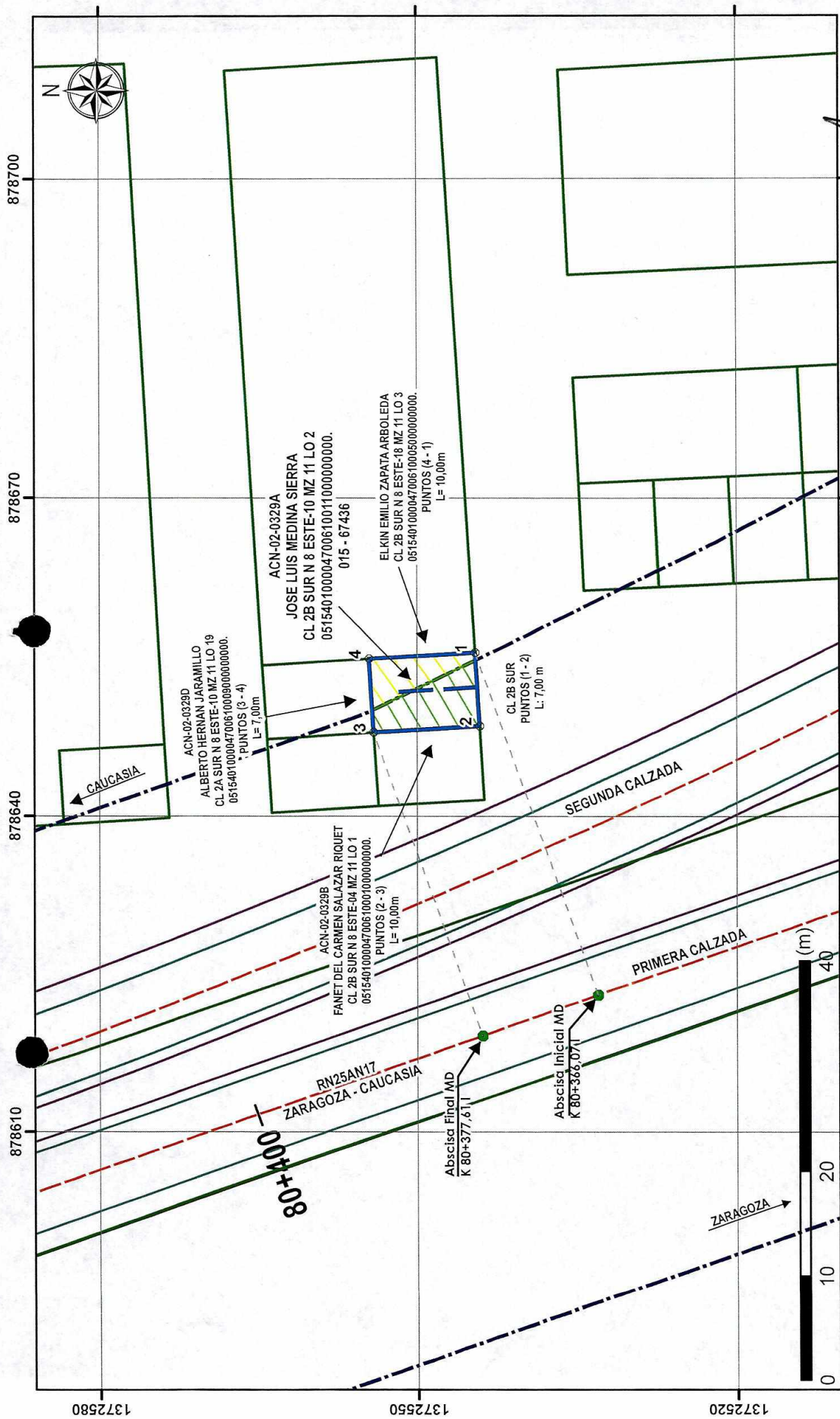
CANTIDAD	UNID
0,00	m <sup>2</sup>

SÍ/NO
NO
NO
NO
NO

ona con Condiciones de Amenaza por  
adoptado mediante Acuerdo 019 de 2015,  
006 de 2019.





**PROPIETARIO:**  
JOSE LUIS MEDINA SIERRA

**CEDULA CATASTRAL:**  
051540100004700610011000000000.

**MATRICULA INMOBILIARIA:** 015 - 67436

**CUADRO DE AREAS**

AREA TOTAL	70.00 m <sup>2</sup>
AREA REQUERIDA	42.04 m <sup>2</sup>
AREA REMANENTE	27.96 m <sup>2</sup>
AREA CONSTRUCCIONES	0.00 m <sup>2</sup>

**INFORMACION DE REFERENCIA**

MAGNA Colombia Bogotá  
Proyección Transversa Mercator  
Datum WAG: 1,000,000.0000  
False Easting: 1,000,000.0000  
False Northing: -74,0775  
Central Meridian: 1,000  
Scale Factor: 1.000  
Units: Meter

**CONVENIONES**

- DRENAJE DOBLE
- DRENAJE SENCILLO
- OLEODUCTO OCENSA
- OLEODUCTO DE COLOMBIA
- LINEA DE 48V EPM
- DERECHO DE VIA 27/0

**PUNTOS DE REFERENCIA**

RUTA 25AN17

PR

INICIO: K 80+366.07

FINAL: K 80+377.61

**LEYENDA**

- PUNTOS DE INFLEXION
- CONSTRUCCIONES ANEXAS
- AREA REMANENTE
- AREA CONSTRUCCION REQUERIDA
- AREA REQUERIDA
- PREDIOS
- PREDIO REQUERIDO
- ZONA DE EXCLUSION
- CORREDOR VAL EXISTENTE
- CHAFALAN
- BOSQUE NATIVO
- CONST. ANEXAS PUNTUALES

**FECHA:**  
26 DE AGOSTO DE 2021

**ESCALA:**  
1:500

**ARCHIVO:**  
ACN-02-0329A

**PLANO No.1 DE 3**

**CODIGO:** FR-PR-04

**VERSION:** 1

**FECHA:** 26-01-16

**Agencia Nacional de Infraestructura**

**Autopistas DEL NOROCCIDENTE**

**AUTOPISTA CONEXIÓN NORTE**

**UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA**

**Elaborado:** LEONARDO GONZALEZ SALGADO, MP: 2220221851-COR

**Ismael Diaz M.**  
Ingeniero Catastral y Geodesta  
T. P. 2022-10722 CND



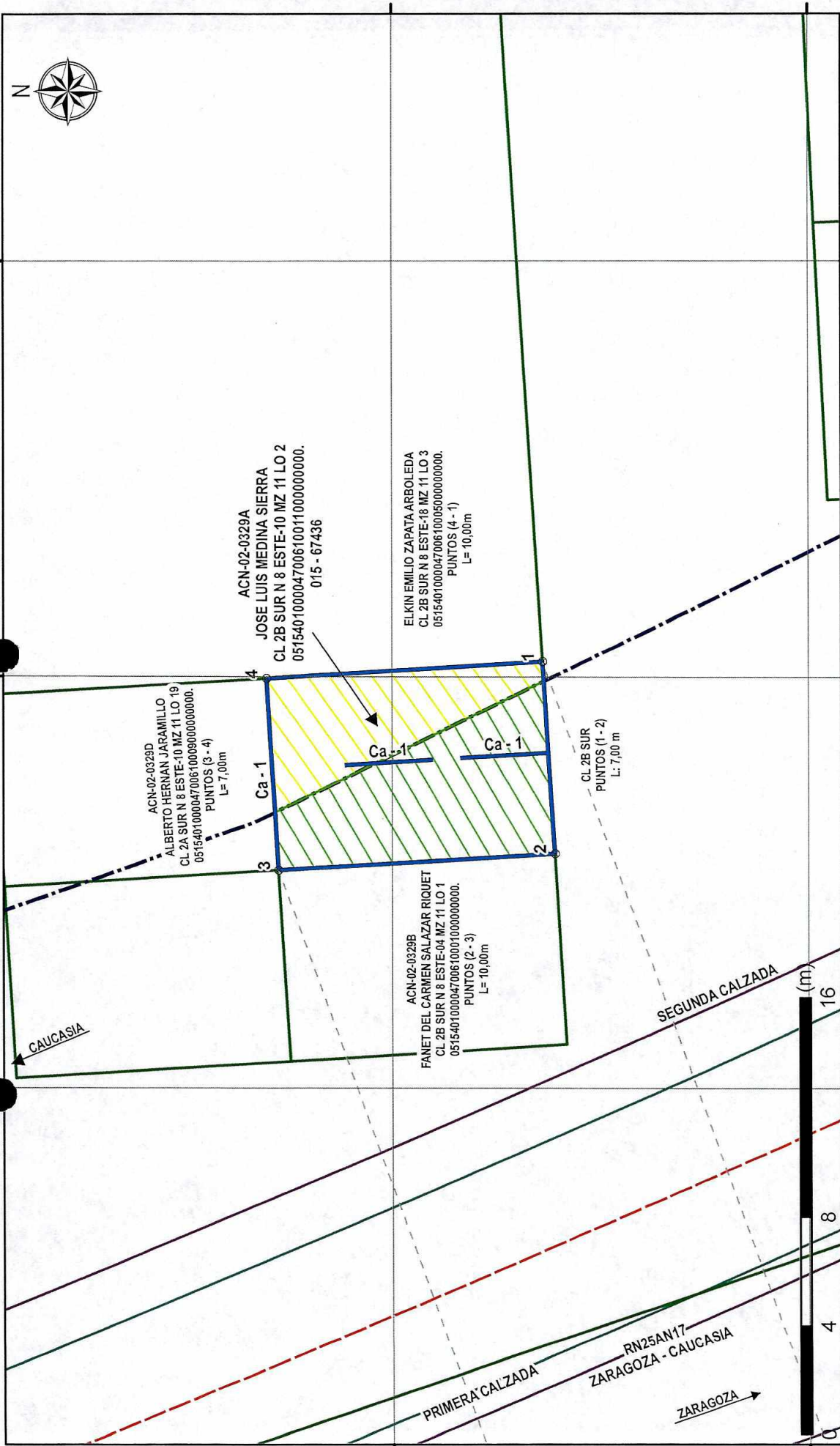
878670

878655

878640

1372550

1372535



PLANO VISTA GENERAL  
PLANO PREDIAL



AUTOPISTA CONEXIÓN  
NORTE

UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA

PROPIETARIO:  
JOSE LUIS MEDINA SIERRA

CEDULA CATASTRAL:  
051540100004700610011000000000.  
MATRICULA INMOBILIARIA: 015 - 67436

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL	70,00 m <sup>2</sup>
AREA REQUERIDA	42,04 m <sup>2</sup>
AREA REMANENTE	27,96 m <sup>2</sup>
AREA CONSTRUCCIONES	0,00 m <sup>2</sup>

INFORMACION DE  
REFERENCIA

MAGNA Colombia Bogota  
Proyección: Transverse Mercator  
Datum: MAGNA  
False Easting: 1.000.000,0000  
Scale Factor: 1,000,000,0000  
Central Meridian: -74,0775  
Latitude Of Origin: 4,5962  
Units: Meter

CONVENCIONES

— DRENAJE DOBLE  
— DRENAJE SENCILLO  
— CLECCOCTO OCENSA  
— LINEA DE 48V EPM  
— DERECHO DE VIA 27/0

PUNTOS DE REFERENCIA

RUTA  
25AN17

PR  
INICIO: K 80+366.07  
FINAL: K 80+377.61

LEYENDA

— PUNTOS DE INFLEXION  
— CONSTRUCCIONES ANEXAS  
— EJE VIA  
— CALZADAS  
— BERMAS  
— LINEA DE COMPRA  
— CORREDOR VIAL EXISTENTE  
— VERTICES CONSTRUCCION  
— BOSQUE NATIVO

— AREA REMANENTE  
— AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS  
— AREA CONSTRUCCION REQUERIDA  
— AREA REQUERIDA  
— PRENDOS  
— PRENDIO REQUERIDO  
— ZONA DE EXCLUSION  
— RONDA DE RIO  
— CHAFAN  
— CONST. ANEXAS\_PUNTUALES

CODIGO: FR-PR-04  
VERSION: 1.0  
FECHA: 26-01-16

PLANO No.2 DE 3

ACN-02-0329A

ARCHIVO:

FECHA:  
26 DE AGOSTO DE 2021

ESCALA:  
1:200

FECHA:  
26 DE AGOSTO DE 2021

FECHA:  
26 DE AGOSTO DE 2021

Ismael Diaz M.  
Ingeniero Civil y Geodesta  
T.P. 254170722 CND

Elaboro: LEONARDO GONZALEZ SALGADO, MP. 22202221851 COR

TABLA DE COORDENADAS DE AREA REQUERIDA			
Punto	Norte (m)	Este (m)	Distancia (m)
1	1372544,545	878655,553	7,00
2	1372544,114	878648,566	10,00
3	1372554,095	878647,950	7,00
4	1372554,526	878654,936	10,00
1	1372544,545	878655,553	
AREA TOTAL REQUERIDA: 70,00 m <sup>2</sup>			

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

		<b>PROPIETARIO:</b> JOSE LUIS MEDINA SIERRA <b>CEDULA CATASTRAL:</b> 0515401000047006100110000000000. <b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b> 015 - 67436		<b>INFORMACION DE REFERENCIA</b> MAGNA Colombia Bogotá Proyección Transversa Mercator Datum MAGNA False Easting: 1.000.000.0000 False Northing: 1.000.000.0000 Central Meridian: -74.0775 Scale Factor: 1.0000 Units: Meter		<b>CONVENCIONES</b> DRENAJE DOBLE DRENAJE SENCILLO CLEODUCTO OCULTO LINEA DE 48V EPM DERECHO DE VIA 2770 CAMINOS CARRETERABLES LAGUNAS JAGUEY FAJA DE SERVIDUMBRES		<b>LEYENDA</b> PUNTOS DE INFLEXION CONSTRUCCIONES ANEXAS EJE VIA CALZADAS BERMAS LINEA DE COMPRA EJE VIA EXISTENTE CORREDOR VIAL EXISTENTE VERTICES CONSTRUCCION BOSQUE NATIVO AREA REMANENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA CONSTRUCCION REQUERIDA AREA REQUERIDA PREDIOS PREDIO REQUERIDO ZONA DE EXCLUSION RONDA DE RIO CHAFLAN CONST. ANEXAS, PUNTUALES	
<b>FECHA:</b> 26 DE AGOSTO DE 2021		<b>ESCALA:</b>		<b>ARCHIVO:</b> ACN-02-0329A		<b>PLANO No.3 DE 3</b>		<b>CODIGO:</b> FR-PR-04 <b>VERSION:</b> 1 <b>FECHA:</b> 26-01-16	
<b>CUADRO DE AREAS</b> AREA TOTAL: 70,00 m2 AREA REQUERIDA: 42,04 m2 AREA REMANENTE: 27,96 m2 AREA CONSTRUCCIONES: 0,00 m2									
<b>AUTOPISTAS DEL NOROCCIDENTE</b> AUTOPISTA CONEXIÓN NOROCCIDENTE									
UF2 ZARAGOZA - CAUCASIA									

Ismael Díaz M.  
 Ingeniero Civil (Estru) Geodesta  
 T. P. 2522237022 CND  
 Elaboro: LEONARDO GONZALEZ SALGADO, MP: 22202221851 COR





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: 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. 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 Transporte.

**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

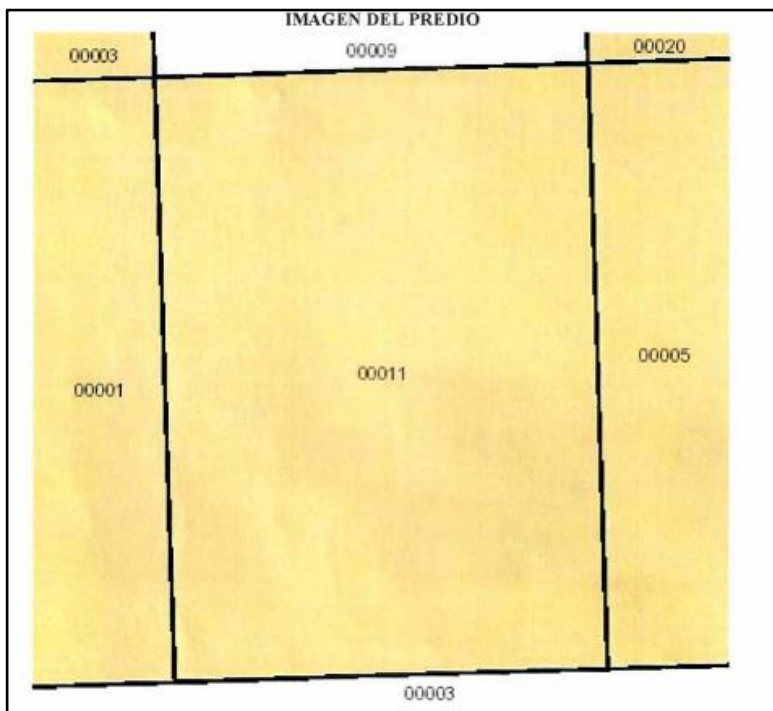
**1.10. Uso actual del inmueble:** Comercial.

**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 m<sup>2</sup>  
**Área construida:** 0,00 m<sup>2</sup>



**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 Caucaasia, con fecha del 11 de agosto de 2021.

### C. Folio de Matricula:

- Folio 015-67436 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caucaasia 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 Título Gratuito de Bienes Fiscales por Resolución 3210 del 29-10-2017 Alcaldía Municipal de Caucaasia; De: Municipio de Caucaasia; A: Medina Sierra Jose Luis.

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

### 3.3. Matricula inmobiliaria:

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

**Fuente:** Certificado de Tradición y Libertad N° 015-67436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca 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 Cauca, Especificación: Limitación al Dominio: 0362 Prohibición de Transferencia "Art.21 ley 1537 de 2012 que modifico el art.8 de la Ley 3 de 1991". Personas que intervienen en el acto De: Municipio de Cauca; 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 Cauca, Especificación: Limitacion Al Dominio: 0311 Condicion Resolutoria Expresa. Personas que intervienen en el acto De: Municipio de Cauca; 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 Cauca, 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 Cauca impreso el 25 de enero de 2022.



#### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



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](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:** [https://catastro.antioquia.gov.co/web/guest/inicio?p\\_p\\_state=maximized&p\\_p\\_mode=view&saveLastPath=false&\\_58\\_struts\\_action=%2Flogin%2Flogin&p\\_id=58&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_id=58&p_lifecycle=0&_58_redirect=%2Fweb%2Fguest%2Fdescarga-geografica) e Inspección Ocular.

**4.2. Actividad predominante:** Caucaasia 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 Caucaasia- Zaragoza.

**Fuente:** [http://www.caucasia-antioquia.gov.co/informacion\\_general.shtml](http://www.caucasia-antioquia.gov.co/informacion_general.shtml) e Inspección Ocular.

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

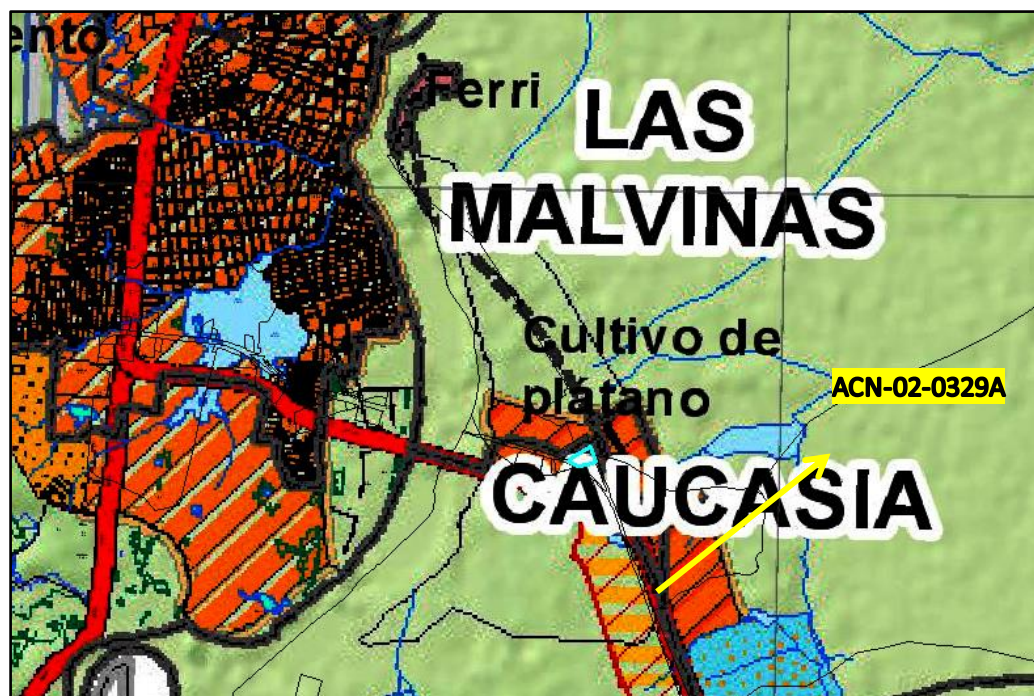
#### 4.4. Características Climáticas:

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

**Fuente:** [http://www.caucasia-antioquia.gov.co/informacion\\_general.shtml](http://www.caucasia-antioquia.gov.co/informacion_general.shtml) y <http://es.climate-data.org/location/50344/>



#### 4.5. Condiciones Agrologicas:



Ítem	Descripción
<b>Clase Agrologica:</b>	<p><b>CLASE 4 , 4-1</b></p> <p>Ocupan los pisos térmicos cálido (4-1), templado (4-2) y frío (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><b>Limitaciones:</b></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>

	<p><b>Aptitudes:</b> Son aptas para pastos y cultivos densos o de semibosque adaptados a las condiciones climáticas, aplicando prácticas de conservación.</p>
<p><b>Subclase Agrologica</b></p>	<p><b>4ps-2:</b>  <b>Principales limitantes de uso:</b>            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.  <b>Usos recomendados</b>            Agricultura con cultivos específicos de semibosque o densos, ganadería en pastos mejorados.</p>
<p><b>Vocación de Uso:</b></p>	<p><b>CPI – Agrícola.</b>  <b>Uso principal:</b> 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><b>CTS – Agrícola.</b>  <b>Uso principal:</b> 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, Secretaria 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 Cauca, este satisface todas las necesidades de servicios comunales a la zona, entre ellas se encuentra el Terminal de Transporte de Cauca, Catedral La Sagrada Familia de Cauca, Iglesia de la Inmaculada Concepción, Estadios Orlando Aníbal Monroy, Puente Carlos Lleras Restrepo con 1064 metros de longitud, sede Universidad de Antioquia entre otras.

**4.8. Vías de acceso y transporte:**

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

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

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 Caucaasia 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 Caucaasia, 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

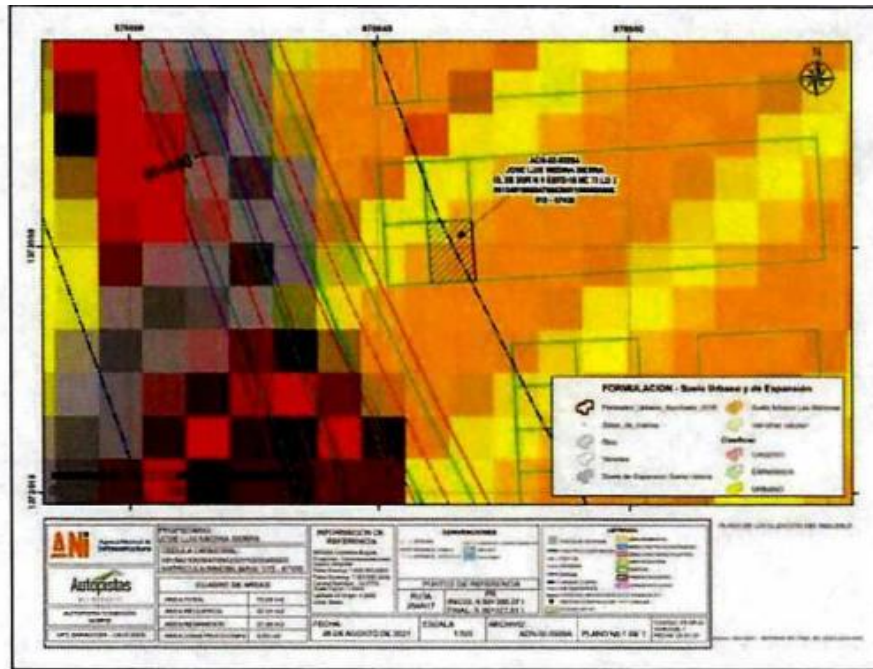


Imagen No. 3. Localización del inmueble según la clasificación del suelo (POT).

**Fuente:** Plano Formulación del Suelo Urbano, Revisión y Ajuste Del Plan de Ordenamiento Territorial- POT- Del Municipio de Cauca May 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
<b>CONSOLIDACIÓN NIVEL 2</b>	ZN1_CN2_1	30,01	Barrio El Camello Barrio Santa Elena Parte de Barrio La Y
	ZN1_CN2_2	17,18	Barrio Los Almendros
	ZN2_CN2_1	9,24	Parte de Barrio La Y Parte de Barrio Las Gaviotas Parte de Barrio Paraíso
	ZN2_CN2_2	11,74	Parte de Barrio El Bosque Parte de Barrio Correa Garzón Parte de Barrio El Ferri
	ZC1_CN2	3,61	Parte de Barrio El Águila
	ZC2_CN2	4,28	Parte de Pueblo Nuevo (Parte baja)
	ZO_CN2	34,14	Barrio Asovivivenda Barrio Buenos Aires 1 Barrio Buenos Aires 2
	ZS_CN2_1	15,64	Barrio Villarabia Barrio Brisas del Cauca
	ZS_CN2_2	8,52	Barrio Caracoli Barrio El Poblado Barrio La Paz
	ZS_CN2_3	62,95	Las Malvinas

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

Código Polígono de Tratamiento Barrios o Sectores	Aprovechamientos					Obligaciones de cesión gratuita de suelo a favor del Municipio			Aporte de SUELO Para VIS y VIP en Proyectos de DE, RED; NO VIS y NO Residenciales. Porcentaje mínimo de destinaciones VIS	M2 de Construcción por concepto de Equipamientos Colectivos
	Densidad Bruta viv/ha	Altura máxima	Área mínima de lote	Índice de ocupación máxima 1º piso del Área Bruta	Frente mínimo lote (ml)	Espacio Público Efectivo EPE en Uso Residencial (Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas)	Lote para Equipamientos Colectivos en J. Residencial	Espacio Público Efectivo EPE en Usos diferentes al Residencial.		
ZS_CN2_3 Las Malvinas	60	12* prohibido 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 m<sup>2</sup> sin antejardín y 70 m<sup>2</sup> con antejardín. La unidad de vivienda tendrá como mínimo 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sin antejardín y 98 con antejardín. Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo los 54 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sin antejardín y 98 con antejardín. Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo los 54 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sin antejardín y 120 m<sup>2</sup> con antejardín. Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo los 54 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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:

**Mapa Predio**  
 Dirección: CL 2B Sur N 8 Este-10 MZ 11 Lo 2  
 Barrio: Las Malvinas  
 Municipio: Caucaasia  
 Departamento: Antioquia



Nomenclatura del Predio <b>CL 2B Sur N8 Este-10 MZ 11 LO 2</b>	Barrio <b>LAS MALVINAS</b>
Municipio <b>CAUCASIA</b>	Departamento <b>ANTIOQUIA</b>

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

### 6.2. Área del terreno:

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

**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 <sup>2</sup> 27,96 m <sup>2</sup>

**6.6. Áreas construidas:**

El predio no presenta áreas construidas.

**6.8. Anexos, otras construcciones:**

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

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

### 8.2. Depuración del mercado:

#### Unidad Fisiográfica 1:

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

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

## 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
Límite Superior	\$ 253.454,76
Límite 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
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA</b>				<b>\$ 9.096.045,46</b>	
<b>TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA x M2</b>				<b>\$ 225.205,38</b>	
Dato tomado de la revista Construdata N° 210					
155* Viga 25x25cm Tomado de Viga 30x40cm					

### 11.2. Fitto

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Ca1: 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 - Cauca.
- 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	m²	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		m²	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  
N° 001

**Johanna Ramirez Beltrán**

Comité Técnico

R.A.A: N° AVAL-1010188840

**Héctor Barahona Guerrero**

Director de Avalúos

R.A.A N° AVAL-19114869

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
N° 002



**Luis F. Sanabria Vanegas**

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
N° 038

## 16. FOTOGRAFÍAS

	
<b>Vista Ca1</b>	<b>Vista Ca1</b>

## 16. Documentos e Información Anexa.

### 16.1 Fuentes Valores de Cultivos.

Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecologicos ,Año 2014 [www.huertoen Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra](http://www.huertoenCasa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembra)  
 Boletin Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Produccion Agropecuaria, Produccion Limpia De Hortalizas, 2014 Por Dane [www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co)  
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014 [Planta.Facilicimo.Com](http://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](http://Www.Agronet.Gov.Co)  
 Sistema De Informacion De Precios Del Sector Agropecuario 2014, Disponible En: [Www.Agronet.Gov.Co](http://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)  
 Guía De Costos De Producción Agropecuaria 2014, Gobernación De Antioquia  
 Anuario Estadístico Agropecuario Del Huila, 2009  
 La Achira, 2004; Disponible En:  
[Http://www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs\\_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf](http://www.Agronet.Gov.Co/Www/Docs_Si2/La%20achira%20tecnicas%20de%20cultivo%20y%20beneficio.Pdf)  
 Sistema De Información De Precios De Insumo Y Factores Asociado A La Producción, Año 2014  
 Central Mayorista De Antioquia, 2015  
 Www.FederaciondeCafeteros.Org  
 Cultivode Frutas Tropicales, 2014    [Www.Encolombia.Com/Economia/Agroindustriacultivo/](http://www.Encolombia.Com/Economia/Agroindustriacultivo/)  
 Calendario Siembra De Hortalizas En Huertos Urbanos Ecológicos ,Año 2014    W.W.Whuertoen  
 Casa.Net/Manual-Del-Cultivador/Calendario-Desiembrra  
 Boletín Mensual Insumos Y Factores Asociados Ala Producción Agropecuaria, Producción Limpia De Hortalizas,  
 2014 Por Dane    W.W.Wdane.Gov.Co  
 Cultivo De Hortalizas En Invernadero Por Matterhew Wilson,Año 2014    Planta.Facilicimo.Com  
 Manual Básico Producción De Hortalizas Por Ing. Juan Carlos Alcazar Ocampo.2013  
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013  
 Modelo Productivo Del Pimiento En El Oriente Antioqueño, Gobernación De Antioquia 2014  
 Producción De Uchuva, Disponible En: [Www.Agronet.Gov.Co](http://www.Agronet.Gov.Co)  
 Sistema De Información De Precios Del Sector Agropecuario, [Www.Agronet.Gov.Co](http://www.Agronet.Gov.Co)  
 Yacon, [Http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf](http://Repository.Javeriana.Edu.Co/Bitstream/10554/8868/1/Tesis807.Pdf)  
 Costos Establecimientos De Cultivos, 2013 Disponible En:  
[Http://www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966](http://www.Valledelcauca.Gov.Co/Agricultura/Publicaciones.Php?Id=966)  
 Sistema De Información De Precios De La Bolsa Mercantil De Colombia 2015,Disponible En :  
[Http://www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com\\_Content&View=](http://www.Bna.Com.Co/Index.Php?Option=Com_Content&View=)  
 Manual Técnico De La Pitaya Amarilla, Corpoica 2103, Disponible En:[Http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla\\_2013.Pdf](http://People.Scalenet.Info/Wp-Content/Uploads/2009/11/Manual-Manejo-Pitaya-Amarilla_2013.Pdf)  
 Producción De Frutales De Clima Frio, Corpoica 2008, Disponible En:  
[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/55401/55401.Pdf)  
 Faostat, 2014    [Www.Faodirecciondeestadistica](http://www.Faodirecciondeestadistica)  
 Modelo Tecnológico Para El Cultivo De Mango Corpoica 2013, Disponible En:  
[Http://www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca\\_264\\_Mp\\_Mango.Pdf](http://www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_264_Mp_Mango.Pdf)  
 Manual De Maracuya, Corpoica 2008, Disponible En:  
[Http://www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/Manual\\_Maracuya.Pdf](http://www.Corpoica.Org.Co/Sitioweb/Archivos/Publicaciones/Manual_Maracuya.Pdf)  
 Cultivo Y Costos De Establecimiento De La Granadilla, 2006, Disponible  
 En:[Http://www.Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20del%20cultivo%20de%20granadilla%20en%20el%20huila.Pdf](http://www.Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20del%20cultivo%20de%20granadilla%20en%20el%20huila.Pdf)  
 Manual De Manejo Del Tomate De Arbol, Corpoica 2008; Disponible En:  
[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/54898/54898.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/54898/54898.Pdf)  
 Manual Técnico De La Uva, 2006; Disponible En:  
[Http://Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20de%20la%20uva%20en%20el%20huila.Pdf](http://Huila.Gov.Co/Documentos/M/Manual%20tecnico%20de%20la%20uva%20en%20el%20huila.Pdf)  
 Manual De La Chirimolla, 2005; Dispionible  
 En:[Http://www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca\\_24\\_Cultivo%20de%20la%20chirimoya.Pdf](http://www.Asohofrucol.Com.Co/Archivos/Biblioteca/Biblioteca_24_Cultivo%20de%20la%20chirimoya.Pdf)  
 Rendimiento De Frutas Exóticas, 2013; Disponible En:  
[Http://www.Legiscomex.Com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf](http://www.Legiscomex.Com/Bancomedios/Documentos%20pdf/Produccion-Estudio-Frutas-Exoticas.Pdf)  
 Maraño; Corpoica 2007; Disponible En:[Http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf](http://Corpomail.Corpoica.Org.Co/Bacfiles/Bacdigital/56274/56274.Pdf)  
 La Higuera, 2008; Disponible En:  
[Http://www.Cadenahortofruticola.Org/Admin/Bibli/291higuerilla\\_Alternativa\\_Poductiva.....Pdf](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](http://www.Huila.Gov.Co/Documentos/A/Analisis%20comparativo%20cholupa-Gulupa.Pdf)  
 Producción Y Comercialización De La Gulupa, 2011; Disponible En: [Http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf](http://Pro-Desarrollo.Com/Sites/Default/Files/Estudio%20de%20preinversion%20maracuya%20morada.Pdf)  
 Manual Del Borojo, 2002; Disponible En: [Http://www.Nutriward.Com/Images/Borojo\\_Manual1.Pdf](http://www.Nutriward.Com/Images/Borojo_Manual1.Pdf)  
 La Vainilla, 2012; Disponible En: [Http://www.Agenciadenoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Article/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html](http://www.Agenciadenoticias.Unal.Edu.Co/Detalle/Article/Colombia-Podria-Convertirse-En-El-Pais-De-La-Vainilla.Html)  
 Cultivos De Clima Calida; Universidad Nacional 2013; Disponible En:  
[Http://Datateca.Unad.Edu.Co/Contenidos/303021/Modulo%20calido\\_2013.Pdf](http://Datateca.Unad.Edu.Co/Contenidos/303021/Modulo%20calido_2013.Pdf)

[Http://Aprendeonlinea.Udea.Edu.Co/Ova/?Q=Node/538](http://Aprendeonlinea.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  
 Anuario Estadístico Agropecuario De Antioquia, Año 2013  
 Rendimiento, Turno Optimo Forestal Y Rentabilidad De Plantaciones De Teca Y Pino Patula En Colombia, Hector  
 Ivan Restrepo, 2102; Disponible En: [Http://Www.Redalyc.Org/Articulo.Oa?Id=33922709003](http://www.Redalyc.Org/Articulo.Oa?Id=33922709003)  
 Maderas Camilo C, Disponible En: [Http://Sites.Amarillasinternet.Com/Maderascamiloc/Listado\\_De\\_Precios.Html](http://Sites.Amarillasinternet.Com/Maderascamiloc/Listado_De_Precios.Html)

## 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 Cauca (Antioquia), elaborado y presentado por el evaluador Luis Fernando Sanabria.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	UF1	m²	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	m²	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  
 N° 001

  
**Johanna Ramirez Beltrán**

Comité Técnico

R.A.A: N° AVAL-1010188840

  
**Héctor Barahona Guerrero**

Director de Avalúos

R.A.A N° AVAL-19114869


Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 002

  
**Luis F. Sanabria Vanegas**

Avaluador

R.A.A. N° AVAL-1032435523

Miembro Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz  
 N° 038

	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 matrícula 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.

  
**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](mailto: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](http://www.caucasia-antioquia.gov.co)